AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft *heute*.

Fakten und Lösungen für Profis

TECHNIK

Ausgabe 84 | Februar 2018

Editorial 3

Bauen 4

Digitalisierung 33

## Wohnungsbaugenossenschaft eG Wohnen 1902: Pauschal 10,50 Euro fürs Wohnen, Wärme und Strom – im Sommer wird eingezogen

Im Sommer 2018 beziehen 14 Mietparteien neue Wohnungen im Cottbuser Stadtteil Sandow. Das Besondere des Projekts der Wohnungsbaugenossenschaft eG Wohnen 1902: Beide Mehrfamilienhäuser in Ziegelmassivbauweise basieren... Seite 6

## Kostentreiber für bezahlbaren Wohnungsbau: Teures Bauland, zu lange Genehmigungszeiten, Preisanstieg, aber nicht die Energieeffizienz

Der Anteil der Energieeffizienz an Kostensteigerungen im Wohnungsbau ist gering. Das belegt ein aktuelles Gutachten des Instituts für technische Gebäudeausrüstung... Seite 4

## Neues Bauvertragsrecht! Dr. Birgit Franz, Baurechtsexpertin, erläutert „10-Punkte-Plan zum, perfekten' Bauvertrag" der ARGE

Seit dem 1. Januar gilt das neue Bauvertragsrecht, das erstmals auf die Besonderheiten des Bauens eingeht. Vor diesem Hintergrund aktualisiert die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im... Seite 18

**Sonstige Themen:** Strom- und Wasserleitungen (Haustechnik) und falsches Materialverhalten im Fundament sind oft Fehlerkostenquellen Nr. 1 -„Wer nach anerkannten Regeln der Technik plant und baut, erhält auch ein betriebstaugliches Gebäude." VDI widerspricht BER-Chef Daldrup

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

**Impressum**
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

**Chefredakteur**
Gerd Warda

**siehe auch unter**
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

# TECHNIK

Ausgabe 84 | Februar 2018

Modulbau in Holz vom Feinsten gab es im Vorarlberg zu sehen. Foto: Gerd Warda

**Editorial**

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Politik will Rückschritt - Wohnungswirtschaft baut schon Zukunft

**Bauen**

4 Kostentreiber für bezahlbaren Wohnungsbau: Teures Bauland, zu lange Genehmigungszeiten, Preisanstieg, aber nicht die Energieeffizienz

6 Wohnungsbaugenossenschaft eG Wohnen 1902: Pauschal 10,50 Euro fürs Wohnen, Wärme und Strom – im Sommer wird eingezogen

10 Strom- und Wasserleitungen (Haustechnik) und falsches Materialverhalten im Fundament sind oft Fehlerkostenquellen Nr. 1

12 5 Tipps: Trinkwasseranlagen richtig installieren

14 „Wer nach anerkannten Regeln der Technik plant und baut, erhält auch ein betriebstaugliches Gebäude.“ VDI widerspricht BER-Chef Daldrup

16 WohnenPlus - Im Westen viel Neues – Modulbau und vieles mehr, was wir im Vorarlberg lernen können. Wojchiech Czaja berichtet

18 Neues Bauvertragsrecht! Dr. Birgit Franz, Baurechtsexpertin, erläutert „10-Punkte-Plan zum, perfekten‘ Bauvertrag“ der ARGE

24 Novellierte Trinkwasserverordnung 2018: Legionellenbefall direkt das Gesundheitsamt melden. Erstprüffrist für Neubauten innerhalb eines Jahres

26 Transparent, begründet, konstruktiv und verlässlich – Berliner landeseigene Wohnungsbaugesellschaften präsentieren Leitlinien für Partizipation

28 Praxis-Check im April in Paris. Themen sind sozialer Wohnungsbau, Nachverdichtung, Umnutzung

29 Mehr Wohnkomfort - Perfektes Raumklima und Kostenersparnis durch Balkon- und Terrassenverglasungen aus Skandinavien

31 20 Wohnungen - 1.300 qm Wohnfläche - vier Monate Bauzeit - Vonovia baut mit Max Bögl - erste Wohnungen in Bayreuth fertig

32 WohnenPlus - Neue Konzepte für kurze Bauzeiten, zur Reduzierung der Baukosten – Maik Novotny rechnet mal nach

**IT**

33 Deutsche Wohnen, Institute of Electronic Business und iHaus - die Smart WG testet verschiedene smarte Tools auf Alltagstauglichkeit

35 Digitaler Handschlag beim Mieterwechsel - Aareon vernetzt Wohnungs- und Energiewirtschaft

Editorial

# Liebe Leserin, lieber Leser, Politik will Rückschritt – Wohnungswirtschaft baut schon Zukunft

In Cottbus baut Uwe Emmerling, Vorstandsvorsitzender der eG Wohnen 1902, nach dem Sonnenhaus-Konzept. Ziegelbauweise, energetisch hocheffizient, mit Solarwärmekollektoren, mit Photovoltaik für Mieterstrom und für Nachbarhäuser. Ein Haus der Zukunft. Im Sommer ziehen Mitglieder ein. Aber dies war Uwe Emmerling nicht genug. Jeder der einzieht zahlt 10,50 Euro pauschal pro qm. Zu viel? Nein. In den 10,50 Euro stecken Kaltmiete, Miete für einen Auto-Stellplatz, Heizkosten und die privaten Stromkosten. So wohnen wir in Zukunft. Seite 6

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

In Bayreuth wird die Zukunft gebaut. Hier freut sich Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstandes Vonovia, über die Schlüssel für den ersten Neubauten in Stahlbeton-Modul-Bauweise. Er brach eine Lanze für das standardisierte Bauen: „Es hilft uns, bezahlbaren, neuen Wohnraum in begehrten Lagen zu schaffen. Denn in einem sind wir uns sicher einig: Große Trabentensiedlungen außerhalb der Städte sind keine nachhaltige Lösung. Wir sollten dort bauen, wo die Menschen leben wollen."

Weitere Vorteile sich schneller und kostengünstigeres Bauen: Vier Monate statt wie gewöhnlich ein Jahr und für rund 1.800 Euro pro qm statt 2.500 Euro. Und was wird geliefert: Höchste energetische Standards, barrierearm, zwei Wohnungen sind sogar rollstuhlgerecht ausgebaut. Alle Wohnungen haben Balkon oder Terrasse. Seite 31

In NRW plant die dortige CDU/FDP-Regierungskoalition die Vergangenheit. Sie schaut ins Jahr 2016. CDU/FDP haben die Energieeinsparverordnung (EnEV) als Kostentreiber für den Wohnungsbau ausgemacht. Sie will die EnEV 2016 für drei Jahre einfrieren. Das Thema war gestern. Es geht an der Sache vorbei, hätte man 2015 machen sollen. (Hierzu auch das aktuelle Gutachten des Instituts für technische Gebäudeausrüstung (iTG Dresden) Seite 4

Dämmwahn und EnEV wurde schon längst von Wohnungswirtschaft und kreativen Ingenieuren überholt, wie uns die Beispiele oben zeigen. Politik sollte nicht wertvolle Arbeitszeit unsere Beamten vergeuden und Vorgaben der Vergangenheit ausgraben. Dies gilt besonders für die FDP, hier sollte sie sinnvoll ihre Chance nutzen, wenn sie schon regieren darf. Sie könnte endlich liefern, was sie gebetsmühlenartig seit 10 Jahren verspricht: Wir entrümpeln die Amtsstuben, machen Entscheidungswege schneller und effizienter. Also an die ARBEIT. Denn nur wer die echten Kostentreiber, wie zu lange Entscheidungsprozesse in der Bauverwaltung, die heimlichen und unheimlichen Gebühren– und Steueranhebungen etc. auf den Prüfstand stellt, der kann Lorbeeren ernten.

**Februar 2018. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.**
**Klicken Sie mal rein.**

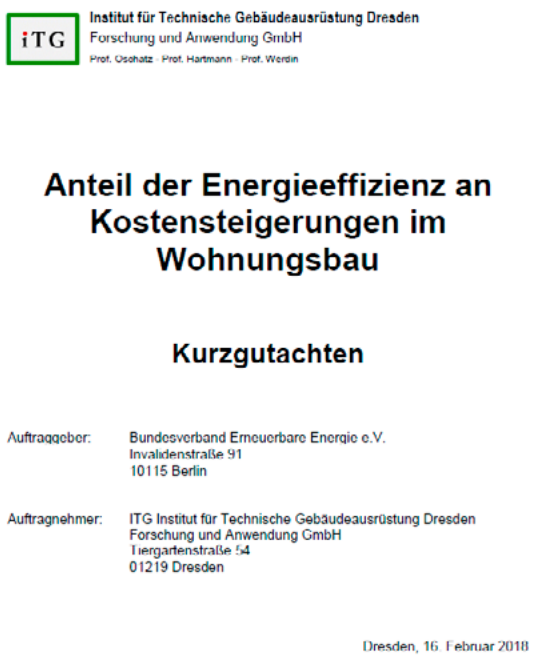
**Ihr Gerd Warda**

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 85 erscheint am 28. März 2018

Bauen

# Kostentreiber für bezahlbaren Wohnungsbau: Teures Bauland, zu lange Genehmigungszeiten, Preisanstieg, aber nicht die Energieeffizienz

Der Anteil der Energieeffizienz an Kostensteigerungen im Wohnungsbau ist gering. Das belegt ein aktuelles Gutachten des Instituts für technische Gebäudeausrüstung (iTG Dresden) im Auftrag des Bundesverbands Erneuerbare Energie (BEE). „Es gibt keinen Grund, dass der Koalitionsvertrag die energetischen Anforderungen an das Bauen in Deutschland mit dem Verweis auf steigende Mieten einfriert. Im Gegenteil: Das Gutachten zeigt, dass sich hohe rechtliche Anforderungen, Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz nicht ausschließen müssen“, kommentiert Dr. Peter Röttgen, Geschäftsführer des BEE.


iTG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden
Forschung und Anwendung GmbH
Prof. Osohatz · Prof. Hartmann · Prof. Werdin

**Anteil der Energieeffizienz an Kostensteigerungen im Wohnungsbau**

**Kurzgutachten**

Auftraggeber: Bundesverband Erneuerbare Energie e.V.
Invalidenstraße 91
10115 Berlin

Auftragnehmer: ITG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden
Forschung und Anwendung GmbH
Tiergartenstraße 54
01219 Dresden

Dresden, 16. Februar 2018

Öffnen Sie das PDF BEE-Kurzgutachten: Anteil der Energieeffizienz an Kostensteigerung im Wohnungsbau **per KLICK auf das Bild**.

Das Gutachten des iTG Dresden verdeutlicht, dass klimafreundliches Bauen keine Frage der Kosten sein muss. So war das Gebäudeenergierecht in den Jahren 2000 bis 2014 lediglich für sechs der insgesamt 36 prozentigen Baukostensteigerungen verantwortlich. Der überwiegende Teil von 30 Prozent der Kosten stammte durch andere Anforderungen an Gebäude. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 stiegen die Investitionen in energiebedingte Bauteile maximal noch einmal um rund drei Prozent. Dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung nach ist der entscheidende Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in vielen Regionen und Städten nicht das Energierecht, sondern der Mangel an geeigneten Flächen und mangelnde Bebauung vorhandener Grundstücke. Zudem hat die ARGE Kiel weitere 41 nicht energiebedingte Faktoren identifiziert, die zum Preisanstieg der vergangenen Jahre beigetragen haben. „Höhere energetische Standards können sogar günstiger erreicht werden, wenn man Heizungstechnik und Gebäudegestaltung intelligent kombiniert und Fördermittel in Anspruch nimmt“, betont Röttgen. Die Baupraxis beweise, dass über die EnEV 2016 hinausgehende energetische Standards unkompliziert und mit marktüblichen Technologien problemlos erreichbar seien.

„Die künftige Bundesregierung sollte dem Bekenntnis zum Klimaschutzplan 2050 im Koalitionsvertrag auch dessen konkrete Umsetzung im Heizungskeller folgen lassen. Die aktuell geltenden energetischen Anforderungen für Neubau und Bestand sollten daher angehoben und nicht verwässert werden. Die Spielräume sind gegeben, wie das Gutachten eindrücklich zeigt“, so Röttgen.

**Irene Beringer**

Als Dachverband der Erneuerbare-Energien-Branche in Deutschland bündelt der BEE die Interessen von 48 Verbänden und Unternehmen mit 30 000 Einzelmitgliedern, darunter mehr als 5 000 Unternehmen. Im Wärmesektor gehören der Bundesverband Bioenergie e.V., der Bundesverband Solarwirtschaft, der Bundesverband Wärmepumpe e.V., der Deutsche Energieholz- und Pellet-Verband e.V. und der Fachverband Biogas zu unseren Mitgliedern. Wir vertreten auf diese Weise 330 000 Arbeitsplätze und mehr als 3 Millionen Kraftwerksbetreiber. Unser Ziel: 100 Prozent Erneuerbare Energie in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr.
www.bee-ev.de

wohnenplus Akademie

PRAXIS-CHECK

# Frühling in Paris

## 22. – 25. April 2018

© Sergio Grazia

**Weiterbildung für den gemeinnützigen Wohnungsbau**
Ein Angebot der Dachverbände Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz

WOHNENPLUS FACHMAGAZIN

Bauen

# Wohnungsbaugenossenschaft eG Wohnen 1902: Pauschal 10,50 Euro fürs Wohnen, Wärme und Strom – im Sommer wird eingezogen

Im Sommer 2018 beziehen 14 Mietparteien neue Wohnungen im Cottbuser Stadtteil Sandow. Das Besondere des Projekts der Wohnungsbaugenossenschaft eG Wohnen 1902: Beide Mehrfamilienhäuser in Ziegelmassivbauweise basieren auf dem sogenannten Sonnenhaus-Konzept. Die solare Eigenproduktion soll bis zu 70 Prozent des Verbrauchs an Wärme und Strom abdecken. Die Genossenschaft bietet den Mitgliedern eine Pauschalmiete von 10,50 Euro pro Quadratmeter und eine Energie-Flatrate über zehn Jahre an.

Spätestens im Sommer 2018 werden diese beiden Mehrfamilienhäuser in Cottbus bezogen sein. Jedes Haus hat sieben Wohnungen, die jeweilige Grundfläche beträgt 50 m² bis 130 m².Auf der Basis des Sonnenhaus-Konzeptes sind sie nahezu energieautark durch selbst erzeugten Strom und Wärme. Die Bewohner dürfen nicht nur mit einer Pauschalmiete und einer Energie-Flatrate rechnen. Vorgesehen sind auch Möglichkeiten, den Eigenstrom zur Mobilität zu nutzen. Webcam: Wohnungsbaugenossenschaft eG Wohnen 1902

Uwe Emmerling, Vorstandsvorsitzender der Cottbuser Wohnungsbaugenossenschaft,: „Wir garantieren für die ersten 5 Jahre diese Flatmiete. Nach Ablauf der ersten 5 Jahre wird eine Evaluierung der Kosten vorgenommen und ggf. die Flatmiete angepasst. Diese Anpassung kann in beide Richtungen vorgenommen werden.“ Die Genossenschaftsmitglieder zahlen eine Pauschalmiete und versorgen sich über eine Flatrate mit Strom und Wärme. „Diesen Vorzug können wir bieten, weil die Bewohner Miteigentümer sind“, so Emmerling. Die Zahl von 50 Bewerbern zeigt, dass dieses Vorhaben öffentlichkeitswirksam angekommen ist. Die Genossenschaft plant Mieterworkshops, um Konzept und Umsetzung aus erster Hand zu erläutern. Zudem werden sich Interessenten aus der Wohnungswirtschaft in den kommenden Wochen in Cottbus die Klinke in die Hand geben.

Energieexperte Prof. Timo Leukefeld freut sich, in der größten Baugenossenschaft des Landes Brandenburg einen innovativen Partner gefunden zu haben: „Unser gemeinsames Ziel ist es, den Gedanken wirtschaftlich vernetzter Energieautarkie auch in der Wohnungswirtschaft auf breite Schultern zu stellen.“

Uwe Emmerling, Vorstandsvorsitzender der Cottbuser Wohnungsbaugenossenschaft, ist sich sicher, dass gerade diese Eigentumsform solche Entwicklungen fördert. „Zudem, und das ist faszinierend und einfach zugleich, haben wir bewährte Bausteine wie die monolithische Ziegelwand, den Solarspeicher, aber auch die Gas-Brennwerttherme neu zusammengeführt, ohne ins Experimentelle abzugleiten.“

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

# Brand ?

## Einbruch

## Naturgefahren

# Leitungswasser-schäden

## Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.**

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:
**AVW Versicherungsmakler GmbH**
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Dipl.-Ing. Susanne Weichold, Projektentwicklerin, und Dipl.-Ing. Carsten Rünger, Technischer Berater, beide aus dem Wienerberger Projektmanagement (WPM), betreuen dieses Leuchtturmprojekt, das bisherige Erfahrungen zum energieautarken Bauen des Solarpioniers Prof. Timo Leukefeld im Bereich der Einfamilienhäuser auf den Mehrgeschossbau transferiert.

Beide Objekte wurden für die aktive und passive Nutzung solarer Energie optimiert. Wesentliche Ausgangsbasis dafür ist ein massives hochwärmedämmendes Außenmauerwerk aus mit Mineralwolle verfüllten Poroton-Ziegeln in der Wandstärke von 42,5 Zentimetern. Auch alle Innenwände werden – je nach statischen, wärmeschutz- und schallschutztechnischen Erfordernissen – aus unterschiedlichen Ziegelprodukten errichtet.

## Bauphysikalische Vorteile des Ziegels

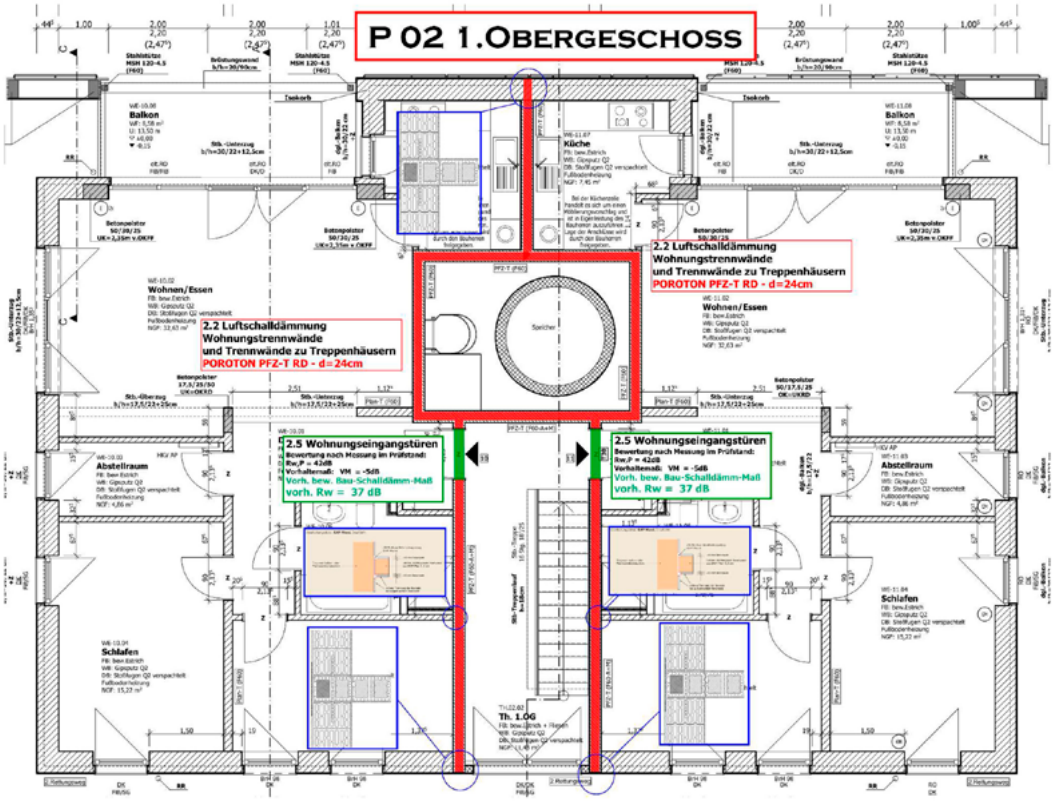
Die monolithische Bauweise macht jedes der beiden Gebäude mit 600 Quadratmetern beheizter Wohnfläche durch seine massiven Außenwände wenig anfällig für Tag- und Nachttemperaturschwankungen. Die Speichermasse aus gebranntem Ton kann so bauphysikalisch alle Vorteile hinsichtlich Energieeinsparung und Raumklima ausspielen, denn das Mauerwerk hält die Temperaturamplitude klein. Je weniger sich die Schwankung der Außentemperatur im Inneren auswirkt, desto günstiger ist es für die Bewohner – auch was die Kosten für Heizung oder Klimatisierung angeht. Vor dem Hintergrund des aktuell diskutierten Klimawandels wird diese Eigenschaft künftig für den sommerlichen Wärmeschutz bedeutsamer.

Herzstück zur Speicherung von Wärme ist der Solarspeicher, der ein Volumen von 24 Kubikmetern Wasser hat. Foto: HELMA Eigenheimbau AG

Der Einfluss, den die Hüllkonstruktion auf Wärmetransport und Speichervorgänge hat, wird durch den Wärmedurchgangswiderstand und die Wärmespeicherfähigkeit ihrer Bauteile bestimmt. Je größer die zeitliche Phasenverschiebung der Temperaturamplitude ist, umso angenehmer gestaltet sich das Raumklima über einen längeren Zeitraum ohne technische Unterstützung: im Sommer kühl, im Winter warm.

## Qualitätssicherung baulicher Umsetzung

Durch die hochwärmedämmende Außenhülle mit einem U-Wert von 0,18 W/m²k und den verminderten Wärmebrückenzuschlag nach DIN 4108, Beiblatt 2, bewegt sich der Transmissionswärmeverlust bei 66 Prozent im Vergleich zum Referenzgebäude (entspricht KfW-Haus 55, Vorgabe: < 70 Prozent). Der Jahresprimärenergiebedarf mit 8,41 kWh/m²a beträgt lediglich 14 Prozent zum Referenzgebäude (Vorgabe: < 55 Prozent). Das WPM-Team hat als Grundlage eine Vorbemessung der wärmeübertragenden Umfassungsfläche inklusive Überprüfung der Wärmebrücken mit pauschal 0,05 W/(m²K) vorgenommen – bei Verwendung von Planungsbeispielen nach DIN 4108, Beiblatt 2, beziehungsweise von Wärmebrücken-Tools. Ebenso wurde auf die Einhaltung des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109, Beiblatt 2 geachtet.




Das 1. Obergeschoss mit zwei Wohnungen: Das WPM-Team übernahm die Vorbemessung des geforderten erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109, Beiblatt 2. Für die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände kam der Poroton-Planfüllziegel PFZ-T in 24er Stärke zum Einsatz. Erarbeitet wurden konstruktive Details zur Einbindung der Planfüllziegelwände in die Außenwände sowie der schallentkoppelte Anschluss der nichttragenden Innenwände der Kinderzimmer an die Treppenhauswände. Ziel war, die Schallweiterleitung über diese leichten, schwingungsanfälligen Bauteile zu verhindern. Grafik: HELMA Eigenheimbau AG

Neben dem hohen Transmissionswiderstand der Gebäudehülle aus Ziegeln sorgen große Solarwärme- und Solarstromanlagen auf der steilen südwärts ausgerichteten Dach- und Fassadenfläche für Selbstversorgung und weitgehende Unabhängigkeit von Strom- und Wärmelieferanten. Die Dächer sind mit 50 Grad steiler als üblich, damit im Winter bei tief stehender Sonne viel Wärme und Strom erzeugt werden kann.

Ein Wasserspeicher von 24 Kubikmetern pro Haus nimmt Sonnenwärme auf, die nicht sofort benötigt wird. In der warmen Jahreszeit können damit sogar noch zwei Nachbarschaftsgebäude über ein Nahwärmenetz versorgt werden. Die Solarthermieausnutzung lässt sich so nahezu verdoppeln.

Der Stromeintrag über die Photovoltaik-Anlagen wird für Haushaltsgeräte, Anlagentechnik und Elektroautos verbraucht. Überschüsse nehmen pro Haus zwei Lithium-Ionen-Akkus mit je 54 KWh Speicherkapazität auf. Sollte in den Wintermonaten dennoch weiterer Wärmebedarf entstehen, kann in jedem Gebäude eine wirtschaftliche Gas-Brennwertherme kurzfristig zusätzliche Wärme für Heizung und Warmwasser liefern.

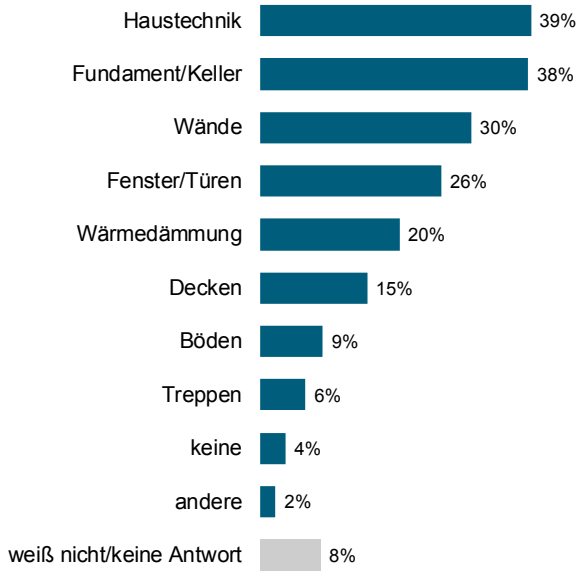
**Red. PRG/GW**

Bauen

# Strom- und Wasserleitungen (Haustechnik) und falsches Materialverhalten im Fundament sind oft Fehlerkostenquellen Nr. 1

Wenn ärgerlicherweise Fehlerkosten am Bau auftreten, sind natürlich nicht alle Gebäudeteile gleich häufig von Mängeln betroffen. Da darüber hinaus die Mehrheit aller Bauschäden nicht zwangsläufig vor Gericht landet, lohnt sich ein Blick darauf, an welchen Gebäudeteilen in der Praxis nun besonders oft Probleme auftreten, die dann im Nachgang Fehlerkosten verursa-chen. Der Erfahrung von Architekten und Bauunternehmern nach sind insbesondere zwei Ge-bäudekomponenten häufig von Baumängeln betroffen: die haustechnischen Anlagen und das Fundament bzw. der Keller. Doch damit leider nicht genug, denn Ergebnisse aus der aktuellen Branchenstudie zeigen, dass auch noch weitere Gebäudeteile relativ häufig vom Fehlerteufel heimgesucht werden.

Bauakteure*: An welchen Stellen am Gebäude kommen die meisten Probleme oder Bauschäden vor, die Fehlerkosten verursachen? (Mehrfachantworten in %, n=283)




** Architekten und Bauunternehmer*

*© BauInfoConsult, Mai 2017*

Bei Fehlerkostenmagneten wie dem Berliner Pannenflughafen kann man sich nur schwer dem Eindruck entziehen, dass gefühlt in jedem Quadratmeter Bauwerk ein Mangel steckt. Auch im normalen Baualltag schleichen sich leider immer noch viel zu oft Fehlerkosten ein – wobei nicht jedes Gebäudeteil von Baumängeln betroffen sein muss. Doch an welchen Gebäudeteilen tauchen nun im Baualltag am häufigsten Fehlerkosten auf? BauInfoConsult ist dieser Frage nachgegangen und hat die Bauakteure um Ihre Erfahrungen zu diesem Thema gebeten.

Dabei haben die Planer und Bauunternehmen insbesondere zwei Fehlerkostenherde im Auge: die Haustechnik und das Fundament bzw. den Keller. Mehr als jeder dritte befragte Bauakteur kommt zum Schluss, dass diese beiden Baubereiche besonders anfällig für Fehlerkosten sind. Diese Einschätzungen sind nicht von der Hand zu weisen: Man muss sich zum Beispiel nur einmal kurz vor Augen führen, wie viele Meter

Strom- und Wasserleitungen in einem einfachen Mehrfamilienhaus installiert sind, um zu verstehen, dass sich hier der Fehlerteufel schnell einnisten kann. Auch beim Fundament reichen schon falsches Materialverhalten oder falsche Berechnungen aus, um kostspielige Probleme zu verursachen.

Auch die Wände – egal ob nun außen oder innen – sind nach Ansicht fast jedes dritten Befragten eine Keimzelle für potenzielle Fehlerkosten. Jeder vierte Bauakteur identifiziert die Fenster und Türen ebenfalls als Problemfeld, das gerne einmal Fehlerkosten verursacht. Auch die Wärmedämmung kommt nicht besonders gut weg, denn 20 Prozent der Befragten scheinen hier immer mal wieder Fehler zu entdecken.

**Alexander Faust**
**Christian Packwitz**

## BauInfoConsult

BauInfoConsult ist ein auf die Bau-, Installations- und Immobilienbranche spezialisiertes Unternehmen. Wir führen Marktforschungsprojekte durch und stellen Informationen auf Basis von ausgewählten und sorgfältig geprüften Sekundärquellen bereit. Die Produkte von BauInfoConsult liefern Informationen, die als Grundlage für marktrelevante Entscheidungen herangezogen werden können. Um immer einen Überblick über aktuelle Marktentwicklungen zu haben, können Sie sich auf für unseren kostenlosen Newsletter, das BauInfoConsult Update, einschreiben.

Über die Studie Die Fehlerkostenanalyse auf Basis von über 600 Interviews unter Architekten, Bauunterneh-mern, Malern/Trockenbauern, SHK-Installateuren und Herstellern ist ein Thema der Jahresanalyse 2017/2018, der jährlichen Bau- und Baumarketingstudie von BauInfoConsult. Mehr Informationen erhalten Sie von Alexander Faust und Christian Packwitz unter 0211 301 559-10 oder per E-Mail an info@bauinfoconsult.de.

Bauen

# 5 Tipps: Trinkwasseranlagen richtig installieren

Mehr als 50% des gesamten Schadenaufwands in der Wohngebäudeversicherung wird durch Leitungswasserschäden verursacht. Wer von Anfang an richtig vorsorgt, kann Schäden präventiv vermeiden. Stefan Schenzel von der AVW Schadenberatung fasst die 5 wichtigsten Tipps zur korrekten Installation von Trinkwasseranlagen aus dem „Technischen Leitfaden Leitungswasserschäden“ vom GDV für Sie zusammen, die im FORUM LEITUNGSWASSER diskutiert werden.

Stefan Schenzel. Foto AVW

## 1. Lassen Sie nur die Besten ran!

Installationsarbeiten sollten nur durch einen Fachbetrieb vorgenommen werden – das schreibt auch die Trinkwasserverordnung vor. Allerdings lassen sich selbst beim Profi Schäden nicht hundertprozentig ausschließen. Die Qualifikation der Planer und Handwerker ist deshalb von größter Bedeutung. Prüfen Sie auch einige Maßnahmen auf der Baustelle einfach selbst nach, zum Beispiel: Werden die Rohrleitungen an geeigneten Plätzen gelagert? (Eine Boden-Lagerung ist aus hygienischen und korrosionstechnischen Gründen unzureichend.) Sind die Rohrenden mit Schutzkappen verschlossen? Werden Kunststoff-Leitungen vor der Sonne geschützt, da sie nicht UV-beständig sind?

## 2. Alles dicht?

Bevor Wasserversorgungssysteme in Betrieb genommen werden können, muss die Dichtheit überprüft werden. Aus hygienischen Gründen ist es heute die Regel, die Leitungsanlage mit Druckluft oder inerten Gasen abzudrücken. Diese Maßnahme hat auch Auswirkungen auf die Korrosionsanfälligkeit und damit auf das Schadenrisiko. Lange Stillstandszeiten beeinträchtigen den Aufbau von schützenden Deckschichten an den Rohrinnenwänden und können vor allem bei Kupferrohren in der Anfangsphase leicht zu Lochfraßkorrosion führen.

## 3. Einmal durchspülen, bitte!

Vor Inbetriebnahme muss die Reinigung der Rohrinnenflächen mit gefiltertem Trinkwasser erfolgen. Diese Spülung der Rohrleitungen dient der Hygiene, der Vermeidung von Funktionsstörungen an Armaturen und Apparaten und – besonders bei Kupferrohren – der Vermeidung von Korrosionsschäden. Ausgespült werden sollen vor allem Gewindeschneidmittel, Dichtmittel, Lötmittel, Metallspäne, Hanfreste, Sand oder andere Schmutzpartikel, Korrosionsprodukte (durch Lagerung) und Verunreinigungen, die bei der Herstellung der Installationsanlagen auftreten.

## 4. Immer bestimmungsgemäß nutzen!

Die Befüllung darf ausschließlich mit gefiltertem Trinkwasser erfolgen. Ein Filter ist direkt nach dem Wasserzähler zu installieren. Er verhindert das Einspülen von Schmutzpartikeln und verhütet so mögliche Korrosionsprozesse und deren Folgen. Eine regelmäßige Wartung des Filters ist unerlässlich. Unmittelbar nach dem Befüllen muss die bestimmungsgemäße Inbetriebnahme erfolgen. Das bedeutet, die Anlage in ihrer Gesamtheit zu nutzen und regelmäßig an allen Zapfstellen Wasser zu entnehmen. Durch den bestimmungsgemäßen Betrieb ergibt sich neben den hygienischen Vorteilen auch die Verminderung der Korrosionswahrscheinlichkeit.

## 5. Bleiben Sie am Ball!

Nur eine regelmäßig gewartete Wasserinstallation kann sicher, dauerhaft und schadenarm betrieben werden. Für den Betrieb ist der Eigentümer verantwortlich. Der Installateur muss ihn auf seine Betreiberpflichten hinweisen, dazu gehören auch Inspektionen und Wartungsarbeiten. Einmal jährlich sind sämtliche Anlagenteile einer optischen Kontrolle zu unterziehen. Die Bedienelemente sind dabei auf ihre Funktion zu überprüfen. Bereits bei Inbetriebnahme einer Trinkwasseranlage muss der Installateur dem Eigentümer ein Einweisungsprotokoll überreichen. Hier sind die vorgeschriebenen Wartungsarbeiten und Intervalle eindeutig festgelegt.

**Stefan Schenzel**

AVW Schadenberatung,
AVW Unternehmensgruppe
www.avw-gruppe.de

wohnenplus Akademie

**Im Dienste der Wohnungswirtschaft**

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Bauen

# „Wer nach anerkannten Regeln der Technik plant und baut, erhält auch ein betriebstaugliches Gebäude.“ VDI widerspricht BER-Chef Daldrup

Der BER-Flughafenchef Engelbert Lütke Daldrup behauptete in der Berliner Zeitung am 12. Februar, dass die Baustelle BER auch aufgrund von Normen und Richtlinien fast nicht beherrschbar sei. Der VDI fordert eine völlig andere Sichtweise auf die Situation und weist Kritik von BER-Chef Daldrup zurück

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Terhorst. Foto: VDI

„Wer nach anerkannten Regeln der Technik plant und baut, erhält am Ende auch eine genehmigungsfähige Planung bzw. ein abnahme- und betriebstaugliches Gebäude“, so Thomas Terhorst, Geschäftsführer der VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik. „Der Vorteil bei der Anwendung von Normen und Richtlinien ist, dass sie eine Transparenz für alle Baubeteiligten schaffen und im Vorfeld von Fachleuten aus genau den Kreisen erstellt wurden, die später mit der Planung, Errichtung und Abnahme der Gebäude beauftragt werden.“

Daldrup hatte die Flut an zu berücksichtigenden Normen von Bund Land, DIN und VDI beklagt.

Flughäfen sind auch nach Einschätzung des VDI komplexe Gebäude, in denen sich eine besonders große Zahl von ortsfremden Personen sicher bewegen können muss. Neben der Aufgabe als Verkehrsgebäude sicher zu funktionieren, kommen gerade auf Brandschutzexperten zusätzliche Anforderungen hinzu, z.B. die Gestaltung größerer und offener Shoppingbereiche.

Am Beispiel des Brands am Düsseldorfer Flughafen vor ca. 20 Jahren ist noch heute erkennbar, wie wichtig funktionierende Brandschutzsysteme sind. Einige der heutigen Anforderungen berücksichtigen auch die Erfahrungen aus dieser Zeit. Diese wurden zwischenzeitlich von der Fachwelt in Konferenzen und technischen Regeln aufbereitet. Die Richtlinien VDI 3819 „Brandschutz“, VDI 3814 Blatt 2 „Gebäudeautomation - Planung“ und VDI 6010 „Sicherheitstechnische Einrichtungen“ beschreiben darüber hinaus, wie wichtig die Koordination der verschiedenen Gewerke in der Planungs- und der Errichtungsphase von Gebäuden ist.

Ein weiterer wichtiger Grundsatz aus Sicht des VDI ist es, die Gebäude erst vollständig zu planen und dann mit der Realisierung dieser Planung zu beginnen. Nur so ist es den Bauschaffenden möglich, über den gesamten Zeitraum des Projekts den Überblick zu behalten.

**Stephan Berends**

**Ihr fachlicher Ansprechpartner im VDI:**
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Terhorst
VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (VDI-GBG)
Telefon: +49 211 6214-466
E-Mail: terhorst@vdi.de

## Der VDI – Sprecher, Gestalter, Netzwerker

Die Faszination für Technik treibt uns voran: Seit 160 Jahren gibt der VDI Verein Deutscher Ingenieure wichtige Impulse für neue Technologien und technische Lösungen für mehr Lebensqualität, eine bessere Umwelt und mehr Wohlstand. Mit rund 150.000 persönlichen Mitgliedern ist der VDI der größte technisch-wissenschaftliche Verein Deutschlands. Als Sprecher der Ingenieure und der Technik gestalten wir die Zukunft aktiv mit. Mehr als 12.000 ehrenamtliche Experten bearbeiten jedes Jahr neueste Erkenntnisse zur Förderung unseres Technikstandorts. Als drittgrößter technischer Regelsetzer ist der VDI Partner für die deutsche Wirtschaft und Wissenschaft.

Bauen

# WohnenPlus – Im Westen viel Neues – Modulbau und vieles mehr, was wir im Vorarlberg lernen können. Wojchiech Czaja berichtet

Warum wir mit dem Modulbau der Vorarlberger liebäugeln? Weil wir von den WohnbauExperimenten im Ländle noch viel lernen können. Ein Lokalaugenschein vom WohnenPlusPraxis-Check, dem sich rund 30 Fachleute aus dem deutschsprachigen Raum angeschlossen haben.

Modulbau in Holz vom Feinsten gab es im Vorarlberg zu sehen. Foto: Gerd Warda

Vorarlberg hat in der Wohnungswirtschaft eine Sonderrolle. Aufgrund der geografischen Barrieren zu „Innerösterreich“ – wie die „Gsiberger“ die anderen acht Bundesländer jenseits des Arlbergs nennen – und der umgebenden Grenzen zu Deutschland, Liechtenstein und Schweiz ist die westlichste Region Österreichs in der Vergabe und Produktion ganz auf sich alleine gestellt. „Wir schreiben unsere Projekte gemäß Bundesvergabegesetz aus, aber Tatsache ist, dass bei den meisten Bauvorhaben immer nur Vorarlberger Baufirmen und Handwerker anbieten“, erklärt Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer der Vogewosi und Obmann der GBV-Landesgruppe Vorarlberg. „Für andere Unternehmen ist Vorarlberg aufgrund der weiten Wege und der politischen Grenzen schlichtweg unattraktiv.“

**Den vollständigen Artikel als PDF lesen**

THEMA

Im Westen viel Neues

Warum wir mit dem Modulbau der Vorarlberger liebäugeln? Weil wir von den WohnbauExperimenten im Ländle noch viel lernen können. Ein Lokalaugenschein vom WohnenPlusPraxis-Check, dem sich rund 30 Fachleute aus dem deutschsprachigen Raum angeschlossen haben.

WOJCIECH CZAJA

Vorarlberg hat in der Wohnungswirtschaft eine Sonderrolle. Aufgrund der geografischen Barrieren zu „Innerösterreich“ – wie die „Gsiberger“ die anderen acht Bundesländer jenseits des Arlbergs nennen – und der umgebenden Grenzen zu Deutschland, Liechtenstein und Schweiz ist die westlichste Region Österreichs in der Vergabe und Produktion ganz auf sich alleine gestellt. „Wir schreiben unsere Projekte gemäß Bundesvergabegesetz aus, aber Tatsache ist, dass bei den meisten Bauvorhaben immer nur Vorarlberger Baufirmen und Handwerker anbieten“, erklärt Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer der Vogewosi und Obmann der GBV-Landesgruppe Vorarlberg. „Für andere Unternehmen ist Vorarlberg aufgrund der weiten Wege und der politischen Grenzen schlichtweg unattraktiv.“

Die positiven Folgen dieser Abkapselung sind die hohe Planungs- und Bauqualität, für die Vorarlberg von jeher berühmt ist sowie der seit Jahrzehnten gepflegte, homogene Architektenstil, der sich in puncto Form, Funktion und Materialität durchs Ländle zieht. Die negativen Konsequenzen jedoch liegen in den hohen Kosten. In keinem anderen Bundesland ist die Produktion von Wohnraum so teuer wie hier. Je nach Bauaufgabe, Projektgröße und Ausstattungsstandard liegen die Errichtungskosten im Wohnbau bei 2.000 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter.

Um auch bei derart hohen Baukosten und Baustandards kostengünstige, leistbare Wohnungen anzubieten, experimentieren die gemeinnützigen Wohnbauträger in Vorarlberg seit einigen Jahren mit Modulbauweise. Dabei bestehen die Gebäude aus meist hölzernen Raummodulen, die vor Ort nur noch zusammengesteckt beziehungsweise zu einer räumlichen Matrix zusammengefügt werden. Der hohe Vorfertigungsgrad spart nicht nur Zeit, sondern bringt auch eine Kostenersparnis mit sich, die am Ende 1:1 an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden kann. Die Bauzeit vor Ort beträgt in der Regel zwei bis drei Monate. Eine 65-Quadratmeter-Wohnung im Holzbau beläuft sich auf diese Weise auf 500 Euro Bruttomiete incl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Das ist rekordverdächtig.

Der Praxis-Check der Wohnen Plus-Akademie mit rund 30 Fachleuten aus dem deutschsprachigen Raum, zeigte, dass man auch in der Nische vom Ländle noch viel lernen kann. Die geografische und kulturelle Sonderstellung Vorarlbergs lässt den Wohnbau experimenteller gedeihen als anderswo.

**Gesund und behaglich**

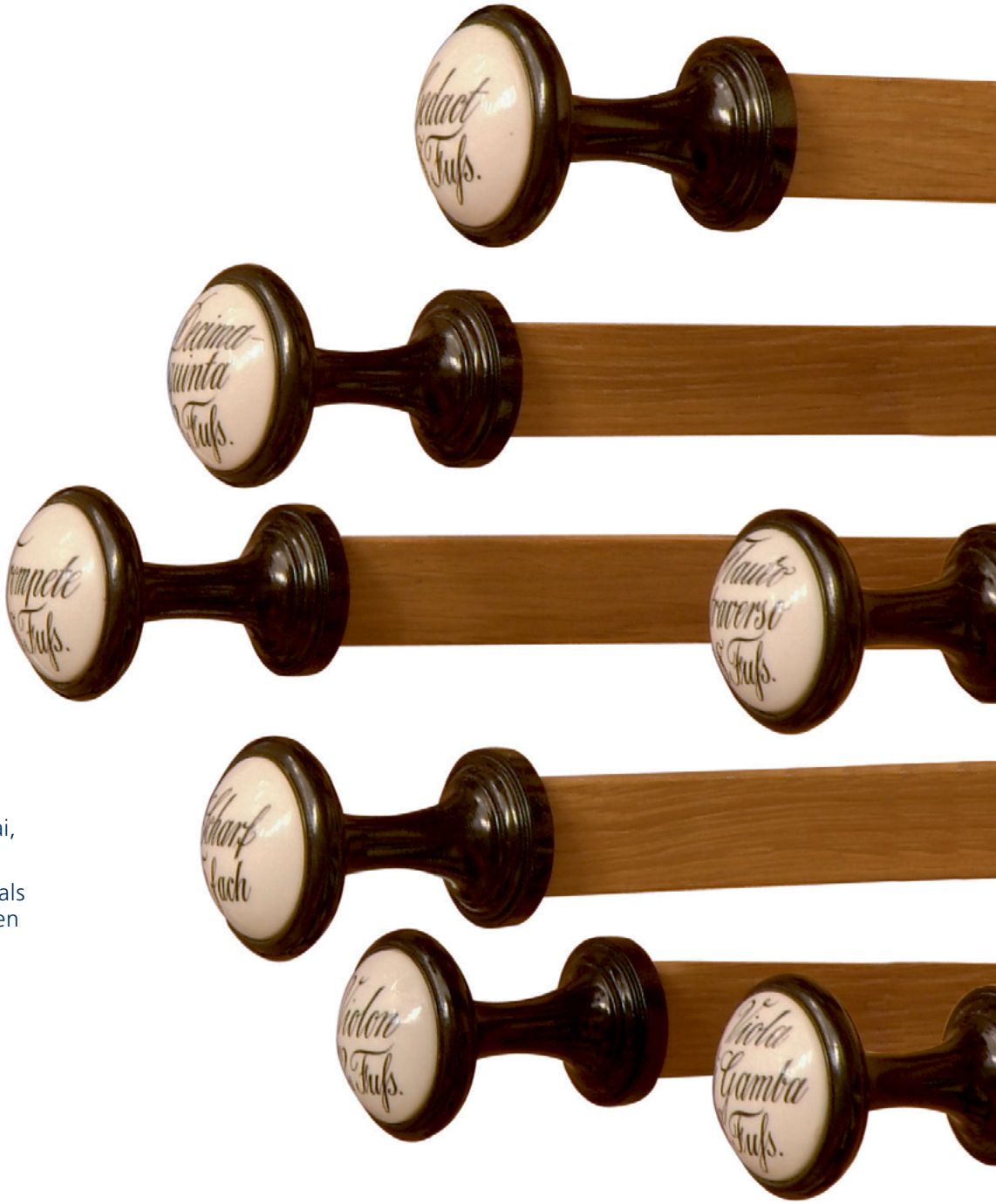
„Man hat beim Wachsen des Hauses förmlich zuschauen können“, erinnert sich Fabienne Hütter. „Es war unglaublich, wie rasch dieses Haus errichtet wurde. Und dabei hat das Endergebnis gar

1-2 / Lokalaugenschein: Seit der Wohnanlage „Wohnen 500“ der Vogewosi, in der Neuen Landstraße in Hohenstein
3-4 / Wohnbau: Freilich ist Holzbauweise der Wohnbauwirtschaft, Geschäftsführer Dach Wagen mit Autor Wojciech Czaja.
5 / Verzicht auf Balkone beim Wohnbau der WSH in Rankweil, Harmonieprojekt – siehe auch Cover und Seite 7.
6 / Wohnbauanlage mit zwölf Wohnungen der Alpenländischen Heimstätte, AH, in der Lustenauerstraße in Hohenstein.

12 WOHNENPLUS • 02/17

Den vollständigen Artikel per Klick auf das Bild als PDF lesen

# KULTURGUT




Orgelregister
Kirche St. Nikolai,
Stralsund

Eines von mehr als
3600 geförderten
Denkmalen.

DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

25
JAHRE

**Wir bauen auf Kultur.**

Spendenkonto 305 555 500 · BLZ 380 400 07 · www.denkmalschutz.de

Design/Konzeption: www.gute-botschafter.de · Foto: ML Preis

Bauen

# Neues Bauvertragsrecht! Dr. Birgit Franz, Baurechtsexpertin, erläutert „10-Punkte-Plan zum, perfekten' Bauvertrag" der ARGE

Seit dem 1. Januar gilt das neue Bauvertragsrecht, das erstmals auf die Besonderheiten des Bauens eingeht. Vor diesem Hintergrund aktualisiert die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ihren 10-Punkte-Plan zum „perfekten" Bauvertrag. Ziel des Leitfadens ist es, die typischen bauvertraglichen Risiken zu minimieren und allen Baubeteiligten einen möglichst störungsfreien Bauablauf zu ermöglichen. „Den perfekten Bauvertrag gibt es zwar nicht wirklich, denn dafür sind Bauprojekte einfach zu komplex", sagt Rechtsanwältin Dr. Birgit Franz, „aber mit unseren 10 Punkten können die Parteien dem Ideal schon recht nahe kommen". Die stellvertretende Vorsitzende der ARGE Baurecht macht vor allem bei den Punkten „Leistungsbeschreibung" und „Vertragspartner" entscheidende Unterschiede im Vergleich zum vorher geltenden Bauvertragsrecht aus.

## Präzise Leistungsbeschreibung bleibt wichtig

Dr. Birgit Franz, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht. Foto: ARGE

„Die Beschreibung der zu erbringenden Bauleistungen ist und bleibt das Kernstück des Bauvertrags", unterstreicht Franz. Sie kann detailliert oder funktional erfolgen. Bei einer detaillierten Beschreibung sind alle beschriebenen Leistungen vom Unternehmer zu erfüllen – allerdings nur diese. Alle nicht genannten, jedoch zur Fertigstellung notwendigen Leistungen werden gesondert ausgeführt und abgerechnet. Auch Baunebenleistungen wie etwa die Absicherung der Baustelle oder der Anschluss an die Wasserversorgung gehören dazu. „Was die detaillierte Leistungsbeschreibung nicht beinhaltet, kostet im Nachhinein extra", betont Franz. „Oftmals müssen im Bauablauf Leistungen erbracht werden, die weder beschrieben noch kalkuliert waren. Diese so genannten Nachtragsleistungen treiben Bauzeit und Kosten in die Höhe." Eine Besonderheit gilt für den Verbraucherbauvertrag. Dort ist der Unternehmer gesetzlich verpflichtet, dem Verbraucher vorvertraglich eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich des vom Unternehmer geschuldeten Leistungsinhalts gehen hier grundsätzlich zu Lasten des Unternehmens. „Ein klarer Vorteil für Verbraucher", hebt Franz hervor.

**Über die ARGE Baurecht**
Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schied-sordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen. www.arge-baurecht.com

## Novum Anordnungsrecht

Ein absolutes Novum im neuen Bauvertragsrecht ist das einseitige Anordnungsrecht des Bestellers. Bauherren können während der Bauphase Änderungswünsche äußern, etwa ein geändertes Fundament, die Entsorgung belasteten Bodenaushubs oder auch ein weiteres Fenster. „Finden die Parteien innerhalb von 30 Tagen keine Einigung, kann der Auftraggeber die Änderungen anordnen," erläutert die Fachanwältin. Davon ausgenommen sind nur Leistungen, die zur Erreichung des Werkerfolgs nicht notwendig und darüber hinaus dem Bauunternehmer nicht zumutbar sind. „Mit einer qualifizierten, abgeschlossenen Planung und einem auf dieser Grundlage erstellten vollständigen und präzisen Leistungsverzeichnis, lässt sich", so Franz, „das Risiko der Leistungsänderungen minimieren".

## Verbraucherschutz mit Tücken

„Dem Verbraucher kommen die neu geschaffenen Schutzregelungen nur dann zu Gute, wenn er die Bauleistungen sozusagen aus einer Hand bezieht", so die Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht. Denn das neue Verbraucherbauvertragsrecht gilt nur dann, wenn Verträge über die Errichtung eines kompletten Bauvorhabens oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude geschlossen werden. „Beauftragt der Bauherr mehrere Unternehmen mit verschiedenen Bauleistungen, gelten die besonderen Verbraucherschutzvorschriften ebenso wenig wie für Anbauten und Renovierungen ohne erhebliche Umbauten", betont Franz.

Insgesamt enthält das neue Bauvertragsrecht wesentliche Regelungen zum Schutz des Privaten bei der Beauftragung von Bauleistungen. Darüber hinaus wird das neue Bauvertragsrecht zu schnelleren Lösungen im Falle notwendiger Änderungen der vereinbarten Bauleistungen führen und so das Konfliktrisiko minimieren. Da allerdings jede Änderung auch Abwehrhaltungen begründet, werden insbesondere die Auftraggeber von Bauleistungen bestrebt sein, vertragliche Sonderregelungen zu vereinbaren. „Daher raten wir allen Baubeteiligten, Verträge und Leistungsverzeichnisse von einem Baurechtsexperten prüfen zu lassen. Die im Vergleich zu den Gesamtkosten geringen Gebühren sind gut investiert", konstatiert Baurechtsanwältin Franz.

## 10-Punkte-Plan zum „perfekten" Bauvertrag

**1. Vertragspartner**
Am Anfang eines Bauvorhabens stehen unverändert die Bauherren, die entscheiden müssen, ob sie Planungs- und Bauleistungen an einen oder mehrere Partner vergeben wollen. Der „Klassiker" ist es, Architekt und Bauunternehmen getrennt zu beauftragen. Dabei können alle Bauleistungen an einen sogenannten Generalunternehmer oder als Einzelgewerke an verschiedene Bauunternehmer vergeben werden. Die Entscheidung erfährt allerdings für den Verbraucher als Bauherrn neue Brisanz: Dem Verbraucher kommt nur dann die Schutzwirkung des seit dem 1. Januar 2018 gesondert geregelten Verbraucherbauvertragsrechts zu Gute, wenn er die Bauleistungen sozusagen aus einer Hand bezieht. Denn das Verbraucherbauvertragsrecht findet nur dann Anwendung, wenn Verträge über die Errichtung eines kompletten Bauvorhabens oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude geschlossen werden. Bauherren können sich auch für einen so genannten Generalübernehmer entscheiden, der Planungs- und Bauleistung gemeinsam erbringt. Eine weitere Option ist die Beauftragung eines Bauträgers, der neben Planung und Bau auch noch den Grundstückserwerb regelt. Mit der Trennung von Bau- und Planungsleistungen sind Bauherren etwas näher, mit Generalübernehmer oder Bauträger etwas weiter weg vom Geschehen. Wichtiger als diese Varianten sind die Vertragspartner. „Hier empfehlen wir eine kritische Prüfung", sagt Dr. Birgit Franz, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und Mitglied im Vorstand der ARGE Baurecht. „Dazu gehört es, die Rechtsform der beteiligten Unternehmen, deren Referenzen oder auch die finanzielle Leistungsfähigkeit unter die Lupe zu nehmen, um den richtigen Partner für das geplante Bauvorhaben zu finden", erläutert Franz.

**2. Leistungsbeschreibung**

Die Beschreibung der zu erbringenden Bauleistungen ist und bleibt das Kernstück des Bauvertrags. Hierbei ist der Gefahr zu begegnen, dass die Planung nicht alle zur Herstellung eines funktionsfähigen Objekts notwendigen Leistungen berücksichtigt. Die Leistungsbeschreibungen können detailliert oder funktional erfolgen. Werden die Leistung detailliert beschrieben, sollten alle Einzelleistungen exakt, zweifelsfrei und vollständig fixiert werden. Auch Baunebenleistungen wie etwa die Absicherung der Baustelle oder der Anschluss an die Wasserversorgung gehören dazu. „Was die detaillierte Leistungsbeschreibung nicht beinhaltet, kostet im Nachhinein extra“, betont Franz. „Oftmals müssen im Bauablauf Leistungen erbracht werden, die weder beschrieben noch kalkuliert waren. Diese so genannten Nachtragsleistungen treiben Bauzeit und Kosten in die Höhe.“

Das Bauvertragsrecht regelt nunmehr die Rechte des Bestellers eine Änderung der Vertragsleistung zu begehren und diese anzuordnen, wenn die Parteien innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens keine Einigung über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung erzielt haben. Von dem Anordnungsrecht sind nur solche Leistungen ausgenommen, die zur Erreichung des Werkerfolgs nicht notwendig und darüber hinaus dem Bauunternehmer nicht zumutbar sind, so beispielsweise die Änderung des Bodenbelags von Teppichboden zu Terrazzo. Das Bauvorhaben kann auch mit dem ursprünglich geplanten Teppichboden funktionsfähig hergestellt werden. Zumutbar ist die Leistungen dem Unternehmer deshalb nicht, weil er auf die Verlegung von Terrazzo – anders als von Teppichboden – nicht eingerichtet ist und hiermit eine Spezialfirma als Nachunternehmer beauftragen müsste. „Mit einer qualifizierten, abgeschlossenen Planung und einem auf dieser Grundlage erstellten vollständigen und präzisen Leistungsverzeichnis, lässt sich“, so Franz, „das Risiko der Leistungsänderungen minimieren“.

Alternativ kann der Bauherr die Leistungen funktional beschreiben, zum Beispiel „ein 3-Sterne-Hotel, schlüsselfertig“. In diesem Fall sind von der vereinbarten Vergütung alle Leistungen umfasst, die erforderlich sind, um das Objekt funktionsfähig innerhalb der vorgegebenen Qualitätsanforderungen herzustellen. Damit gibt der Bauherr die Planung insoweit in die Hände des Bauunternehmers, als dieser die Verantwortung der Ausführung innerhalb der vorgegebenen Anforderungen trägt.

Eine Besonderheit gilt seit dem 1. Januar 2018 jedoch wiederum für den Verbraucher: Zum einen ist der Unternehmer gesetzlich verpflichtet, dem Verbraucher vorvertraglich eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen, deren Inhalte Vertragsinhalt werden, sofern die Vertragsparteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbaren. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich des vom Unternehmer geschuldeten Leistungsinhalts gehen hierbei grundsätzlich zu dessen Lasten. Darüber hinaus muss der Unternehmer, soweit die Planung nicht vom Besteller kommt, diejenigen Planungsunterlagen erstellen und dem Verbraucher herausgeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird bzw. ausgeführt worden ist. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Einhaltung von Bedingungen, die einem Dritten, beispielweise einem Darlehensgeber, gegenüber nachzuweisen sind.

Wichtig für den reibungslosen Ablauf. Möglichst konkrete Formulierung der bauvertraglichen Vereinbarungen minimieren typische bauvertragliche Risiken. Foto: Gerd Warda

**3. Vergütung**

Die Vergütung kann entweder in Form eines Einheitspreis- oder eines Pauschalpreisvertrags geregelt werden. Vorrausetzung für die Preis-pro-Einheit-Variante ist ein detailliertes Leistungsverzeichnis. Fehlt dieses, kommt nur eine Pauschalpreisvereinbarung in Betracht. „Mit einer Pauschalpreisvereinbarung überträgt der Bauherr dem Bauunternehmer das Mengenrisiko. Eine Anpassung der Preise kann nur dann verlangt werden, wenn die Mengen sich gegenüber den bei Vertragsschluss zu Grunde gelegten Annahmen gravierend ändern“, so Franz. Im Zuge eines Einheitspreisvertrags werden die erbrachten Leistungen zu einem pro Einheit (z. B. Gewicht oder Stück) vereinbarten Preis nach den tatsächlich erbrachten Mengen abgerechnet. Wichtig: Bauherren sollten darauf achten, dass der vereinbarte Einheitspreis nicht nur für die vertraglich vereinbarte Bauzeit sondern einen angemessenen Zeitraum darüber hinaus gültig bleibt, um Preiserhöhungen im Falle der Bauzeitüberschreitung zu vermeiden.

**4. Vertragsbedingungen**

Für Werkverträge gelten zunächst einmal die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und damit seit dem 1. Januar 2018 neben dem Werkvertrags-recht ergänzend die Spezialregelungen des Bauvertragsrechts und gegebenenfalls die ergänzenden Vorschriften des Verbraucherbauvertragsrechts. Der Verbraucherbauvertrag enthält Schutzvorschriften vor dem Hintergrund, dass der Verbraucher eine natürliche Person ist, welche den Bauvertrag zu privaten Zwecken schließt. Dazu gehören die oben genannten Vorgaben zur Vorlage einer Baubeschreibung und der Erstellung und Herausgabe von Unterlagen. Daneben bedarf der Verbraucherbauvertrag der Textform, d. h. er muss lesbar und speicherbar abgeschlossen werden. Auch kann der Verbraucherbauvertrag vom Verbraucher binnen 14 Tagen ab Vertragsschluss und Belehrung über das Widerrufsrecht widerrufen werden kann. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Bauvertrag

notariell beurkundet wird. Denn das Beurkundungsgesetz sieht eine Frist von zwei Wochen für die Prüfung des Vertragsentwurfs vor. Die Vorschriften des Verbraucherbauvertrags sind als zwingendes Recht ausgestaltet. Hiervon kann auch durch Individualvereinbarungen nicht abgewichen werden. Eine Ausnahme hiervon gilt lediglich für die nachfolgend noch zu erörternde Beschränkung der Abschlagszahlungen und die Verpflichtung des Unternehmers zur Leistung einer Sicherheit im Falle der Forderung von Abschlagszahlungen. Auch diesbezüglich sieht das Gesetz jedoch eine Beschränkung der Abweichungen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vor. Im Übrigen können in Bauverträgen vom Gesetz abweichende Vereinbarungen getroffen werden – diese allerdings nicht unbegrenzt. „Insbesondere wenn ein Partner Vertragsklauseln ohne Einflussmöglichkeit des Bauherren vorformuliert, ist Vorsicht geboten“, so Franz. „Solche Inhalte sollten genauestens geprüft werden, da sie die rechtlichen Grundlagen des Vertrags verändern und unter Umständen unwirksam sein können“.

An dieser Stelle müssen Vertragspartner auch entscheiden, ob die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) in den Bauvertrag einbezogen werden soll. Die VOB/B wurde ursprünglich für Bauvorhaben der öffentlichen Hand konzipiert, wird aber zwischenzeitlich regelmäßig für komplexere Bauvorhaben und im unternehmerischen Geschäftsverkehr vereinbart. Ein zwingendes Bedürfnis die VOB/B zu vereinbaren, da nur diese konkret auf Bauleistungen zugeschnitten war, besteht mit Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts nicht mehr. Denn es beinhaltet nunmehr etwa Rechte des Bauherrn zur Anordnung geänderter Leistungen. „Eine Entscheidung, ob die VOB/B vereinbart werden soll oder nicht, wird daher zukünftig in erster Linie im unternehmerischen Geschäftsverkehr zu treffen sein", so Franz. "Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Rechte des Bestellers zur Anordnung von geänderten Leistungen und insbesondere zu der hierfür zu entrichtenden Vergütung von den Regelungen der VOB/B erheblich abweichen."

Insoweit erfolgt ein Paradigmenwechsel von der Ermittlung der gesonderten Vergütung auf Basis der Preisermittlungsgrundlagen des Hauptvertrages zu einer Berechnung anhand der tatsächlich erforderlichen Mehr- oder Minderkosten. Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Regelung, wonach der Unternehmer unter erleichterten Voraussetzungen eine Abschlagszahlung in Höhe von 80 Prozent der Vergütung für geänderte Leistungen verlangen kann. Allerdings ist dem unternehmerischen Geschäftsverkehr dringend zu empfehlen, im Falle der Entscheidung für die VOB/B diese unverändert als Ganzes zu vereinbaren. Kommen nur einzelne VOB/B-Vorschriften zum Einsatz, muss nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch im geschäftlichen Kontext eine Klauselkontrolle

erfolgen. In diesem Fall ist es außerordentlich fraglich, ob insbesondere die Regelungen der VOB/B zu den Leistungsänderungen und der entsprechenden Anpassung der Vergütung einer Inhaltkontrolle anhand des neuen Bauvertragsrechts noch standhalten und wirksam vereinbart werden können.

**5. Fristen**

Bauzeitverzögerungen großer Vorhaben in Deutschland sind immer wieder in den Medien. Sie spielen auch bei deutlich kleineren Projekten eine große Rolle. Daer sollten in einem Bauvertrag alle Fristen genau festgelegt sein. „Wesentlich sind hier Ausführungsbeginn und Fertigstellung sowie eventuelle Zwischentermine des Bauvorhabens", so Franz. Dazu gehört auch die Regelung der Konsequenzen, wenn Fristen nicht eingehalten werden (s. 6.). Für den Verbraucherbauvertrag sieht das Gesetz seit dem 1. Januar 2018 ausdrücklich vor, dass dieser verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks, jedenfalls aber zur Dauer der Bauausführung enthalten muss.

**6. Vertragsstrafen**

Halten Auftragnehmer vereinbarte Fristen nicht ein, kommen im Bauvertrag festgelegte Vertragsstrafen zum Tragen. „Hier haben Bauherren nur sehr begrenzten Spielraum. Laut aktueller Rechtsprechung dürfen für die schuldhafte Überschreitung der Fertigstellungsfrist nur 0,15 Prozent pro überschrittenen Arbeitstag maximal jedoch 5 Prozent der Nettoauftragssumme als Vertragsstrafe beansprucht werden", schränkt Franz ein. Als effektiver Anreiz für die Einhaltung vereinbarter Fristen bieten sich auch positive Bonusregelungen an, so dass der Unternehmer für die rechtzeitige Leistungserbringung eine zusätzliche Vergütung erhält.

**7. Abschlagszahlungen**

Ein solider Bauvertrag sollte die Zahlungsmodalitäten und hier insbesondere die Leistung von Abschlagszahlungen konkret regeln. Üblich sind vom Baufortschritt abhängige Abschlagszahlungen plus Schlusszahlung nach Bauabnahme. Hier wurde das Gesetz mit dem Bauvertragsrecht dahingehend geändert, dass die Höhe der Abschlagszahlung nicht mehr nach der Werterhöhung des Grundstücks sondern nach dem Vertragswert der vertragsgerecht erbrachten Bauleistung ermittelt auf Basis der vereinbarten Vergütung zu bemessen ist. Eine Sonderregelung gilt wiederum für den Verbraucher: Abschlagszahlungen können hier nur in Höhe von 90 Prozent des Werts der erbrachten Leistung beansprucht werden. Darüber hinaus ist der Unternehmer im Falle der Forderung von Abschlagszahlungen verpflichtet, dem Besteller eine Sicherheit für die rechtzeitige, ordnungsgemäße Herstellung des Werks in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Die Regelungen sind auch durch Allgemeine Geschäftsbedingungen nur in gesetzlich geregelten Grenzen abdingbar. So kann keine Abschlagszahlung verlangt werden, die wesentlich höher ist, als 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung. Eine Sicherheitsleistung in geringerer Höhe als 5 Prozent kann nicht vereinbart werden.

**8. Abnahme**
End- und Zwischenabnahmen sind wesentliche Eckpunkte der Bauabwicklung. Im Bauvertrag sollte geregelt sein, dass Abnahmen förmlich erfolgen müssen. Zudem sollte jede Abnahme inklusive aller festgestellten Mängel schriftlich protokolliert werden. „Die Abnahme der vom Unternehmer erbrachten Leistungen bezeichnen wir gerne als ‚Dreh- und Angelpunkt' des Werkvertrags", sagt Franz. „Da sie unter anderem die Fälligkeit der Vergütung sowie den Beginn der Gewährleistungsfristen auslöst." Aufgrund der herausragenden Bedeutung der Abnahmen sollten Bauherren erwägen, sich von einem bausachkundigen Berater begleiten zu lassen.

**9. Sicherheiten**
Die Vereinbarung über Sicherheitsleistungen bezieht sich auf die Vertragserfüllung und die Gewährleistungsphase. In der Praxis vereinbaren die Parteien einen Einbehalt in Höhe von 10 Prozent der Vertragssumme für die Vertragserfüllung und in Höhe von 5 Prozent für die Gewährleistung. Die Einbehalte können durch Bürgschaften abgelöst werden. Im Verbraucherbauvertrag ist – wie vorstehend unter Ziffer 7 dargelegt – die Leistung einer Sicherheit für die rechtzeitige, ordnungsgemäße Herstellung des Werks in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung in dem Falle zwingend, in dem der Unternehmer Abschlagszahlungen verlangt.

**10. Gewährleistung**
Bauunternehmen schulden die mangelfreie Erbringung der vereinbarten Leistung. Da Mängel an einem Bauvorhaben häufig erst lange nach der Fertigstellung der Leistungen zu Tage treten, sieht das BGB für bauwerksbezogene Leistungen eine gesetzliche Gewährleistungsfrist von fünf Jahren vor. Die VOB/B hingegen differenziert je nach Art der erbrachten Bauleistung zwischen zwei und maximal vier Jahren, lässt jedoch auch abweichende Vereinbarungen zu. „Bei der Verlängerung der Gewährleistungsfristen ist Vorsicht geboten, da zu lange Gewährleistungszeiträume eine unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers darstellen und daher unwirksam sein können", so Franz.

**Guido Balke**
**Swen Walentowski**

Bauen

# Novellierte Trinkwasserverordnung 2018: Legionellenbefall direkt das Gesundheitsamt melden. Erstprüffrist für Neubauten innerhalb eines Jahres

Seit 9. Januar 2018 gilt eine überarbeitete Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Auch einige Vorgaben für die Untersuchung des Trinkwassers in Mehrfamilienhäusern auf Legionellen haben sich verändert. Ein für die Wohnungswirtschaft wesentlicher Punkt bleibt jedoch gleich: Gebäudeeigentümer und Verwalter dürfen nach wie vor Dienstleister mit der Abwicklung der Legionellenprüfung beauftragen. Ein Dienstleister entnimmt die Trinkwasserproben nach den einschlägigen Regeln der Technik und den Vorgaben der TrinkwV, lässt sie in einem akkreditierten Labor untersuchen, dokumentiert die Ergebnisse und begleitet den Eigentümer im Falle eines positiven Prüfergebnisses bei den weiteren Schritten. Häufig schafft der Dienstleister auch die baulichen Rahmenbedingungen für die Entnahme der Proben. „Für die Verwalter ist das sehr entlastend. Sie können das gesamte Aufgabenpaket an Fachleute geben, sparen Zeit und sind rechtlich abgesichert“, sagt Matthias Bär, Experte für Legionellenprüfungen bei Minol. Im Vorfeld der neuen Verordnung war noch unsicher, ob dieser bewährte Ablauf auch künftig so bleibt: Laut §15 Abs. 4 des Referentenentwurfs vom Juni 2017 hätte der Unternehmer oder sonstige Inhaber (USI) der Trinkwasseranlage das Labor künftig nur direkt, ohne den Dienstleister als Dritten, beauftragen dürfen. „Diese Diskussion ist jetzt vom Tisch. Minol darf weiterhin die Proben nehmen“, erklärt Bär. Folgende Neuerungen rund um die Legionellenprüfung sind für Eigentümer und Verwalter relevant:

Legionellenprüfung: Desinfizierung der Entnahmestelle. Dienstleister sind weiterhin berechtigt, die Legionellenprüfung im Auftrag des Eigentümers abzuwickeln. Quelle: Minol

Bei Kontamination direkte Meldung ans Gesundheitsamt: Von einer Kontamination spricht man, wenn mindestens eine Trinkwasserprobe den sogenannten technischen Maßnahmenwert von 100 koloniebildenden Einheiten (KBE) pro 100 Milliliter überschreitet. In einem solchen Fall hat das Labor bisher den Dienstleister oder direkt den Eigentümer informiert, der wiederum das zuständige Gesundheitsamt informierte. „Dieser Umweg fällt in Zukunft weg: Laut § 15a TrinkwV muss das Labor eine Kontamination direkt beim Gesundheitsamt anzeigen“, sagt der Experte. Parallel dazu erhält auch der Dienstleister den Befund zur Weitergabe an den Eigentümer. „So können können Dienstleister den Kunden in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt bei den weiteren Maßnahmen begleiten, von der Gefährdungsanalyse über Nachuntersuchungen bis zu einer eventuell erforderlichen Sanierung“, ergänzt Bär. Neubauten innerhalb eines Jahres beproben: Die Erstprüffrist für Neubauten war bisher nicht geklärt. „Diese Lücke hat der Gesetzgeber jetzt geschlossen. Die Trinkwasseranlage eines neuen

Gebäudes muss nach § 14b Abs. 6 TrinkwV spätestens zwölf Monate nach der Inbetriebnahme erstmals auf Legionellen untersucht werden. Ist das Ergebnis negativ, muss die Untersuchung dann wie bei Bestandsgebäuden alle drei Jahre wiederholt werden“, sagt der Fachmann.

Mehr Information für die Mieter: In der Regel werden die Hausbewohner per Brief oder Aushang im Treppenhaus über das Ergebnis der Legionellenprüfung informiert. In Zukunft muss der Eigentümer – allerdings nur bei einer entsprechenden Nachfrage – den Mietern die Einzelergebnisse der Trinkwasseruntersuchung zur Verfügung stellen (§ 21 Abs. 1 TrinkwV).

**Frank Peters**

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

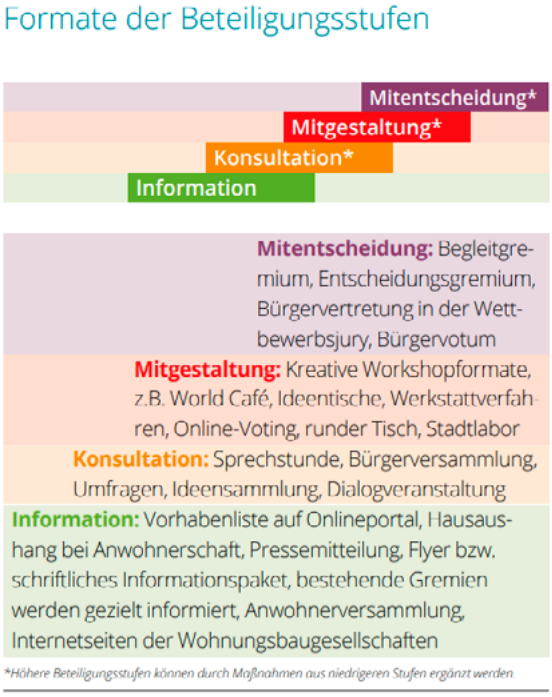
Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Bauen

# Transparent, begründet, konstruktiv und verlässlich – Berliner landeseigene Wohnungsbaugesellschaften präsentieren Leitlinien für Partizipation

Transparent, begründet, konstruktiv und verlässlich: Dafür stehen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM beim Thema Partizipation beim Wohnungsneubau. Zur Entwicklung verbindlicher Leitlinien haben sie im vergangenen Jahr gemeinsam mit der HUMBOLDT-VIADRINA-Governance Platform die Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau" durchgeführt. Jetzt haben die Landeseigenen die Leitlinien gemeinsam mit Prof. Dr. Gesine Schwan, Präsidentin der HUMBOLDT-VIADRINA-Governance Platform und Katrin Lompscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, vorgestellt.




Grafik entnommen aus dem PDF Leitlinien Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau

Der Auftrag des Berliner Senats an die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist anspruchsvoll und klar definiert. 30.000 neue Wohnungen sollen die Unternehmen allein bis zum Jahr 2021 bauen und dabei die Bürgerinnen und Bürger umfassend an der Planung beteiligen. Das Neubauprogramm ist längst gestartet und bei zahlreichen Projekten haben die Unternehmen bereits Partizipationsverfahren durchgeführt. Mit der Erarbeitung gemeinsamer Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau wurden jetzt für alle Beteiligten verlässliche Strukturen und Grundlagen geschaffen. Die Leitlinien werden von den Landeseigenen als verbindlich anerkannt, zunächst für ein Jahr erprobt, evaluiert und ggf. nachgebessert.

In der vierteiligen, dialogorientierten Trialog-Reihe ist es gelungen, eine Verständigung von Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, organisierter Zivilgesellschaft und Wissenschaft über Beteiligungsstufen und -formate sowie Qualitätskriterien in Beteiligungsverfahren zu erreichen. Welches Format zum Einsatz kommt – Information, Konsultation, Mitgestaltung oder Mitentscheidung – Voraussetzung ist immer eine Begründung der Einordnung. Wesentliche Qualitätskriterien, an denen die Beteiligung gemessen werden kann, sind: Haltung und gemeinsame Verantwortung, ein frühzeitiger Beginn, Transparenz, Verbindlichkeit und Flexibilität. In Abhängigkeit von der Beteiligungsstufe sind die Erarbeitung von Bebauungsvarianten oder die Bildung projektbegleitender Gremien Konsens. Die umfassende Information über Bauprojekte als Grundlage jeder Partizipation wird zugesichert.

Per **KLICK auf das BILD** laden Sie die Leitlinien für Partizipation als PDF herunter

Stefanie Frensch, Geschäftsführerin der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erklärte für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften: „Wir sind überzeugt, dass die Leitlinien ein wesentlicher Baustein für konsensorientierte, transparente und für alle Seiten tragfähige und verbindliche Partizipation sein können. Die ersten Verfahren nach diesen Prinzipien sind bereits angestoßen. Wünschenswert wäre aus unserer Sicht, wenn die Leitlinien über die Sphäre der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hinaus Anerkennung und Anwendung finden würden."

Gesine Schwan, Präsidentin der HUMBOLDT-VIADRINA-Governance Platform, erläuterte: „Die in unserem Trialog-Verfahren entwickelten Leitlinien zielen darauf, Partizipation konstruktiv zu gestalten – sowohl auf der Seite der Wohnungsbaugesellschaften als auch auf der Seite der Bürgerinnen und Bürger. Die Leitlinien sollen ein Schritt hin zur Förderung einer Kultur der Beteiligung sein, die für eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte Gestaltung der Stadt von unschätzbarem Wert ist."

Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher stellte dar: „Kritiker setzen Partizipation häufig mit Verzögerung gleich. Dabei ist es genau umgekehrt: Wenn wir bei den Berlinerinnen und Berlinern Akzeptanz für die große Neubauvorhaben der kommenden Jahre erreichen wollen, müssen wir sie frühzeitig einbeziehen. Arbeiten mit Varianten, aufzeigen, welche Vorteile eine Nachbarschaft durch ein neues Projekt hat und Ansprechpartner benennen – und zwar schon in der Projektphase – sind hier der Schlüssel zum Erfolg. Die vorgestellten Leitlinien operationalisieren den Prozess, sorgen für Transparenz und Verbindlichkeit. Ich begrüße diesen Schritt deshalb ausdrücklich und werde mich dafür einsetzen, dass wir den gemeinsam beschrittenen Weg weiterverfolgen."

**Steffi Pianka**
**Sabine Pentrop**

Bauen

# Praxis-Check im April in Paris. Themen sind sozialer Wohnungsbau, Nachverdichtung, Umnutzung

Die Stadt Paris setzt sich bereits seit den 2000er Jahren ambitionierte Ziele: große Investitionen in die Schaffung von sozialem Wohnraum und Erschließung neuer Flächen, Ökologisierung der Stadt, Ausbau öffentlicher Infrastrukturen und Bereit-stellung attraktiver Wirtschaftsstandorte. Dazu laufen neben Nachverdichtungen und Umnutzungen innerstädtischer Quartiere auch mehrere großräumige Stadtentwick¬lungsprojekte auf Konversionsflächen im Nahbereich der Stadtgrenzen – immer mit strukturierter Partizipation verbunden. Der Praxis-Check fokussiert drei Gebiete im Nordwesten, Südosten und Nordosten, um die Bandbreite der vielfältigen und innova¬tiven Konzepte aufzuzeigen.

Paris mit neuen Bauideen. Per **KLICK auf das Bild** erfahren Sie per PDF

## Mehr zum Programm hier

http://www.wohnungswirtschaft-heute.de/dokumente/Einladung-Praxis-Check-Paris-2018.pdf

Bauen

# Mehr Wohnkomfort – Perfektes Raumklima und Kostenersparnis durch Balkon- und Terrassenverglasungen aus Skandinavien

Die Lumon Deutschland GmbH gehört zur Lumon-Gruppe mit Hauptsitz in Finnland. Das Unternehmen hat sich auf die Maximierung des Wohnkomforts spezialisiert und bietet seinen Kunden dafür die qualitativ hochwertigen Balkon- und Terrassenverglasungen an – in Deutschland seit nunmehr 22 Jahren. In diesem Jahr wird die Gruppe, die in zahlreichen Ländern vertreten ist, bereits 40 Jahre alt.

Balkonverglasung schafft mehr Wohnkomfort. Foto: Lumon

„Vor 40 Jahren war Lumon noch ein kleines Familienunternehmen auf dem Land, das sich sorgfältig Kundenwünschen und Herausforderungen diverser Bauten angenommen hat. Nach und nach ist Lumon zu einer international etablierten Marke für Verglasungen gewachsen", sagt Stefan Kranz, Marketingleiter der Lumon Deutschland GmbH. „Auch heute wissen die Partner und Kunden Erfahrung, Qualität sowie eigene Forschung und Entwicklung zu schätzen." Mit mittlerweile 1.000 Mitarbeitern gibt es nach wie vor fachkundige Beratung, Planung und Umsetzung aus einer Hand. Somit ist eine optimale Qualität und Produktgarantie gewährleistet.

1996 startete Lumon in Deutschland in Kooperation mit Schüco. Mit den „Schüco-Lumon Balkonverglasungen" war das Unternehmen zu Beginn exklusiver Vertriebspartner im Handelsnetzwerk des bekannten Anbieters. Das war die erste Vertriebsschiene, die den weiteren Weg für den Erfolg ebnete. Heute befindet sich der Sitz der Lumon Deutschland GmbH in Leinfelden-Echterdingen bei Stuttgart.

Zum Großteil ist Lumon mit Balkon- und Terrassenverglasungen im direkten Objektgeschäft tätig und bietet für Mehrfamilienhäuser, Wohnkomplexe, Hotels oder Bürogebäude von der Planung bis zur Montage ein komplettes Dienstleistungspaket aus einer Hand an. Einen weiteren wichtigen Zweig bildet das Auftragsgeschäft durch Vertriebspartner mit dem Wiederverkauf an Privatkunden. Glas- und Aluminiumstabgeländer gehören ebenfalls zum Produktportfolio, werden jedoch ausschließlich im Objektgeschäft angeboten.

„Durch immer höhere Lärmschutzanforderungen steigt auch die Nachfrage nach unseren Produkten. Denn, Objekte und insbesondere Wohn- und Schlafräume müssen zuverlässig vor Straßen- bzw. Umgebungslärm geschützt sein. Gleichzeitig soll ein optimales Raumklima erreicht werden – mit einer energieeffizienten Umsetzung und minimalem Wartungsaufwand“, so Stefan Kranz.

Das Erreichen dieser Ziele ist bei allen Lumon Projekten stets von hoher Relevanz. Durch die Verglasung von Balkon oder Terrasse werden schließlich auch die dahinter liegenden Fassaden geschützt. Sanierungszyklen können so erheblich verlängert werden, was sich positiv auf die Kosten auswirkt.

Rahmenlose Strukturen aus Glas und Aluminium sowie klare Linien bringen als feste Bestandteile des beliebten skandinavischen Designs eine elegante Optik mit. Es fügt sich mit unaufdringlicher Eleganz in vielerlei Bauarten harmonisch ein. So sind die Balkonfassadenlösungen, die Lumon anbietet, nicht nur für Neubauprojekte sondern gerade auch für die Sanierung älterer Objekte geeignet. Traditionelle Bauten sind mit den Balkonglasfassaden noch viele Jahre vor Schall-, Wetter- und Umwelteinflüssen geschützt.

**Vivien Gollnick**

## Über Lumon

In Deutschland spezialisiert sich die Firma seit über 20 Jahren sowohl im Projektgeschäft als auch im Privatkundenbereich auf den Vertrieb und die Montage von Balkon- und Terrassenverglasungen sowie Glasgeländern und Aluminiumstrukturen. Die Nachfrage nach Verglasungen als Wind- und Wetterschutz, die zusätzlich dem Schallschutz dienen und dabei helfen Energie einzusparen, ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Als Pionier auf diesem Gebiet hat sich Lumon der Entwicklung begehrenswerter, eleganter, haltbarer und vor allem nutzerfreundlicher Produkte verschrieben. Lumon hat sich zum Ziel gesetzt, den Wohnkomfort der Kunden zu maximieren. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich in Finnland. Exportländer sind neben Deutschland auch Schweden, Norwegen, Spanien, Schweiz, Frankreich, Russland und Kanada. www.lumon.de

„Ihren Energieausweis einfach und unkompliziert erstellen – dafür sorgen wir persönlich.“

KALO
*einfach persönlicher.*

Gerne erstellen wir den verbrauchsorientierten Energieausweis auch für Liegenschaften, für die KALO die Heizkostenabrechnung noch nicht erstellt. Beauftragen Sie uns einfach online oder sprechen Sie mit Ihrem persönlichen Ansprechpartner bei KALO!

**Tel.: 040 – 237 75 - 0**
**www.kalo.de**

Bauen

# 20 Wohnungen – 1.300 qm Wohnfläche – vier Monate Bauzeit – Vonovia baut mit Max Bögl – erste Wohnungen in Bayreuth fertig

Nach rund vier Monaten Bauzeit hat Vonovia das neue Wohngebäude „Am schwarzen Steg“ in Bayreuth fertiggestellt. Unter den Gästen der symbolischen Schlüsselübergabe war auch die Oberbürgermeisterin der Stadt Bayreuth, Brigitte Merk-Erbe. Der modulare Bau des Hauses mit 20 neuen Wohnungen hatte im Oktober 2017 begonnen, bereits im November wurde Richtfest gefeiert. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 2,5 Millionen Euro.

Feierliche Übergabe (v.l.n.r.): Stefan Bögl, Vorstandsvorsitzender der MaxBögl Firmengruppe; Markus Richthammer, Mitglied des Vorstandes der MaxBögl Firmengruppe; Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstandes der Vonovia SE; Brigitte Merk-Erbe, Oberbürgermeisterin der Stadt Bayreuth; Frederic Neumann, verantwortlicher Geschäftsführer bei Vonovia. Foto: Vonovia

Die Wohnungen sind zwischen 40 und 140 Quadratmetern groß, die Gesamtwohnfläche beträgt rund 1.300 Quadratmeter. „Damit sind die Wohnungen für Senioren ebenso geeignet wie für Familien“, erläuterte Klaus Freiberg, Mitglied des Vorstands der Vonovia SE, anlässlich der Fertigstellung. „Neben der kurzen Bauzeit hat die modulare Bauweise einen weiteren entscheidenden Vorteil: Die Baukosten sind günstiger und die Wohnungen bezahlbar.“ Die Kosten liegen im Vergleich zur konventionellen Bauweise um rund 30 Prozent niedriger. Der durchschnittliche Mietpreis wird Am schwarzen Steg bei rund 9,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Alle Wohnungen sind entweder mit Balkon oder Terrasse ausgestattet und barrierefrei. Zwei sind zudem rollstuhlgerecht. Auf dem Grundstück sind zusätzlich 31 PKW- und 16 Fahrrad-Stellplätze für die Mieter entstanden.

Oberbürgermeisterin Brigitte Merk-Erbe hob die Bedeutung des modularen Neubaus hervor: „Bezahlbare Wohnungen in innenstadtnaher Lage sind das, was wir auf dem stark nachgefragten Bayreuther Wohnungsmarkt brauchen.“

„Modulare Bauweise“ bedeutet, dass das viergeschossige Gebäude aus standardisierten Elementen besteht, die mit dem Tieflader zur Baustelle gebracht wurden. Im Werk wurden die Stahlbeton-Module bereits mit Fenstern, Türen und Bodenbelägen vorgefertigt, so dass die reine Montagezeit der Module nach den Erdarbeiten nur zehn Tage betrug.

**Jana Kaminski**

Bauen

# WohnenPlus – Neue Konzepte für kurze Bauzeiten, zur Reduzierung der Baukosten – Maik Novotny rechnet mal nach

Noch gilt der Bau mit Holzfertigteilen als zu kostenintensiv, zu ungewohnt. Doch immer mehr große und kleine Projekte arbeiten an der Optimierung. Die ersten Bauträger wagen neue Konzepte für kurze Bauzeiten, zur Reduzierung der Baukosten und der überbordenden Technik.

Wohnbau Urbanhof: Ein Testballon in puncto Baukosten und Technik in Ternitz.
Foto: SGN Neunkirchen

Es klingt verlockend: Ein nachhaltiger und nachwachsender Baustoff, schnelle Montage, kurze Bauzeit – also Kosten reduziert, Technik nur so viel wie notwendig. Alles, was dem Siegeszug der Holzfertigteile im Wohnbau entgegensteht, scheint die traditionelle Skepsis gegenüber diesem Material in Österreichs Osten zu sein. Doch so einfach ist es nicht. Denn meistens bedarf es eines besonderen Pionierwillens, die ausgetretenen Pfade des Bauablaufs und der Kalkulation zu verlassen.

**Der link zum WohnenPlus PDF**
https://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2017/12/WP417-s16-19.pdf

THEMA

Schritt für Schritt

Noch gilt der Bau mit Holzfertigteilen als zu kostenintensiv, zu ungewohnt. Doch immer mehr große und kleine Projekte arbeiten an der Optimierung. Die ersten Bauträger wagen neue Konzepte für kurze Bauzeiten, zur Reduzierung der Baukosten und der überbordenden Technik.

MAIK NOVOTNY

Es klingt verlockend: Ein nachhaltiger und nachwachsender Baustoff, schnelle Montage, kurze Bauzeit – also Kosten reduziert, Technik nur so viel wie notwendig. Alles, was dem Siegeszug der Holzfertigteile im Wohnbau entgegensteht, scheint die traditionelle Skepsis gegenüber diesem Material in Österreichs Osten zu sein. Doch so einfach ist es nicht. Denn meistens bedarf es eines besonderen Pionierwillens, die ausgetretenen Pfade des Bauablaufs und der Kalkulation zu verlassen.

Noch sind die maximalen Baukosten der Förderbedingungen nur mit Mühe zu erreichen. Oft ist die Hülle schnell errichtet, bevor dieser Zeitvorsprung durch einen langwierigen Innenausbau wieder verlorengeht. Oft lässt der Vorfertigungsgrad noch zu wünschen übrig, und es gehe viel Zeit für Montage und Nachbearbeitung am Bau verloren. Dennoch wagen immer mehr Bauträger das Experiment Holzbau, so viele, dass man fast schon von Normalität reden kann.

Ein Beispiel ist das Studentenwohnheim auf Zeit in der Seestadt Aspern, in studentenkompatibler Sprache „Pop-up Dorms" genannt. Das erklärte Ziel dieses vom grünen Planungsgespanns Christoph Chorherr initiierten Projekts: Grundstücke im „Nahbereich der Stadt Wien", die erst in frühestens fünf Jahren bebaut werden, können jetzt schon zwischengenutzt werden und so günstigen Wohnraum ermöglichen. „Es sollen explizit keine häuslichen Container sein", so Christoph Chorherr beim Projektstart 2013. „Wir wollen zeigen, dass auch mit hoher Qualität schnell und kostengünstig gebaut werden kann."

**Architektur auf Zeit**

Die Vorzugsentwürfen für die Architektur auf Zeit. Sie soll bis zu sieben Mal auf- und abgebaut werden und sich an verschiedene Grundstückszuschnitte anpassen können, zumindest Niedrigenergiestandard aufweisen und nicht mehr als 35.000 Euro pro Wohnheimplatz kosten. Im Dezember 2013 startete ein offener Wettbewerb, gemeinsame Auslober waren der Bauträger WIEN GÖS, die Österreichische Austauschlotterie Wohnraumverwaltungs-GmbH, die Österreichische Studentenförderungsstiftung Immewienkaiser und die Wien 3420 Aspern Development AG. Angesprochen waren Teams aus Architekten und der Bauwirtschaft. Die Materialität war freigestellt, doch angesichts der modulaten Leichtbauweise fanden sich unter den 45 ein-

1 / Günstig und kurzfristig: wohnen in Pop-up-Dorms: Gebau mit Baukosten von 1.140 Euro pro Quadratmeter
2 / Wohnbau Urbanhof in Ternitz – kurze Bauzeit und Kostenreduzierung durch Einsatz von Holzfertigteilen, in Wohnungen teilweise sichtbar
3 / Das Foto soll die verbaute Holzfläche zeigen. Wie viel Holz steckt in puncto Baukosten und Technik in Ternitz

16 WOHNENPLUS *4.2017

Den vollständigen Artikel per **Klick auf das Bild** als PDF lesen

Digitalisierung

# Deutsche Wohnen, Institute of Electronic Business und iHaus – die Smart WG testet verschiedene smarte Tools auf Alltagstauglichkeit

Intelligente Glühbirnen oder Apps, mit denen sich die Heizung regulieren lässt - die Entwicklungen von Smart-Home-Technologien und die damit einhergehende Digitalisierung verändern die Wohnungswirtschaft. Gleichzeitig werden Digital Natives, die mit dem Internet aufgewachsen sind und diesen Techniken offen gegenüber stehen, immer wichtiger für Unternehmen. Das Projekt B-Colab, für das die Deutsche Wohnen mit dem Institute of Electronic Business und den Spezialisten für Gebäudeautomation iHaus mit deren gleichnamiger Smart Home App kooperiert, bringt beide zusammen und erforscht u.a. die Vorteile der neuen Technologien für ein intelligentes Zuhause.

Das sind Anna, Edona, Frauke, Lara und Natalia. Fünf Mädels, die seit Oktober 2017 zusammen in Berlin Kreuzberg wohnen und zwar in der SMART WG. Foto entnommen von www.diesmartwg.com

B-Colab – das steht für Berlin, Co-Working und Laboratory. Co-Living kann man hinzufügen, denn das Projekt sieht vor, dass die Teilnehmenden auch zusammen wohnen. Konkret heißt dies, dass Studentinnen des Masterstudiengangs Online-Kommunikation der Hochschule Anhalt für ihr Praxissemester in einer Wohnung der Deutsche Wohnen leben und währenddessen Begleitforschungen für das Immobilienunternehmen durchführen.

In der seit Oktober 2017 bestehenden Smart-WG verbinden sich Co-Working und Co-Living auf verschiedene Weise. Während die Studentinnen zusammen wohnen, werden sie in ihrem WG-Alltag von Smart-Home-Technologie unterstützt. Sie testen verschiedene smarte Tools auf Alltagstauglichkeit. Dabei stehen die Fragen im Vordergrund, wie eine Wohnung der Zukunft ausgestattet sein könnte und welche Lösungen und Möglichkeiten es gibt, die für alle Zielgruppen machbar sind.

Welche Erfahrungen die Studentinnen mit der smarten Technik in ihrer Wohnung machen, lässt sich nun auch auf dem Blog der WG nachlesen: www.diesmartwg.com

DIE SMART WG

Die dafür benötigte intelligente Ausstattung kommt vom Münchener Entwickler iHaus, mit dessen gleichnamiger Smart Home App die Anwendungen sowohl aus dem Neubau- wie auch Nachrüstbereich gesammelt und mit einer gemeinsamen Oberfläche gesteuert werden können. Smart wird es unter anderem mit steuerbaren Glühbirnen, intelligenten Rauchmeldern, WLAN-Steckdosen, einer energieeffizienten Heizungssteuerung und Fenstersensoren. Auch die internetbasierte, intelligente, persönliche Assistentin Alexa gehört zum Rundum-Smart-Paket.

Im Sinne des Co-Workings zwischen Digitaltalenten und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen wird das Themenfeld „Betriebliches Gesundheitsmanagement" untersucht mit dem Ziel dieses noch besser den Bedürfnissen der Mitarbeiter anzupassen und zu digitalisieren. Neben der Möglichkeit, dafür im Homeoffice der Smart WG zu arbeiten, wurde den Studentinnen ein eigener Co-Working Arbeitsplatz bei der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt. „Mit dem Projekt B-Colab, das Unternehmen, Digital Natives und gelebte Alltagsforschung zusammen bringt, erlangen wir wichtige Erkenntnisse für die zunehmende Digitalisierung unserer Branche. Gleichzeitig profitieren die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen von den Untersuchungen zum Gesundheitsmanagement. Und nicht zuletzt haben die Bewohnerinnen der Smart-WG eine ebenso lehrreiche wie spannende Zeit. Eine Win-win-Situation für alle Beteiligten", fasst Marcus Eilers, Leiter Unternehmensentwicklung und Strategie bei der Deutsche Wohnen, die Vorteile des spannenden Projekts zusammen.

**Mira Schnittger**

## Deutsche Wohnen SE

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasste zum 30. September 2017 insgesamt 163.000 Einheiten, davon 161.000 Wohneinheiten und 2.500 Gewerbeeinheiten. Die Deutsche Wohnen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600 und GPR 250 geführt.

## Institute of Electronic Business e.V. (IEB)

Das Institute of Electronic Business e.V. (IEB) ist das größte An-Institut der Universität der Künste Berlin und leistet seit 1999 den Transfer von neuesten Erkenntnissen aus der anwendungsorientierten Forschung zur Wirtschaft. Dabei versteht sich das Institut als unabhängiger Experte aus der Wissenschaft, der im Bereich der digitalen Kommunikation marktnahe Trends identifiziert, Herausforderungen für Unternehmen erkennt und diese mit innovativen Lösungen darin unterstützt, die richtigen Entscheidungen zu treffen, um in Zeiten rasanter Medienentwicklung mit Sicherheit erfolgreich zu sein.

## iHaus AG

iHaus hat eine Softwarelösung zur Steuerung und Verknüpfung aller internetfähigen Geräte entwickelt und versteht sich als Systemintegrator für Devices der Bereiche Smart Home und Internet of Things (IoT). Die Wurzeln der iHaus AG liegen in der Claus Heinemann Elektroanlagen GmbH, die mit ihrer mehr als zwanzigjährigen Erfahrung auf dem Gebiet der Gebäudesteuerung und Netzwerktechnologie die Basis für die Entwicklung von iHaus bildet. Mit der iHaus App bietet iHaus eine Plattform, mit der netzwerkfähige Geräte auch von unterwegs im Haus gesteuert und herstellerneutral untereinander vernetzt werden können. Es handelt sich um eine offene, integrative und zukunftssichere Lösung, die sich an den Anforderungen und Wünschen der Anwender orientiert.

Digitalisierung

# Digitaler Handschlag beim Mieterwechsel – Aareon vernetzt Wohnungs- und Energiewirtschaft

Cross-Industry-Innovation rückt im digitalen Zeitalter zunehmend in den Fokus. Das Ziel: Geschäftspartner über Branchengrenzen hinweg so zu vernetzen, dass alle profitieren. Wie das geht, konnten die Besucher des Aareon-Standes auf der E-world in Essen erleben: Die neue Lösung Aareon Wechselmanagement digitalisiert die Schnittstellen von Wohnungswirtschaft, Energieversorgern und Wärmemessdiensten und optimiert den Prozess des Mieterwechsels.

Anke Morlath, Bereichsleiterin EVU Competence Center. Foto: Aareon

Mehr Regulierung, wachsender Marktdruck – die Energiewirtschaft befindet sich weiterhin im Umbruch. Die Digitalisierung ist ein Treiber dieses Wandels, eröffnet dabei aber auch klare Chancen und Perspektiven, etwa in Kundenbindung und -akquise. Unterstützung kommt hierzu aus der Immobilienbranche: Aareon und Aareal Bank haben ihre Kompetenzen gebündelt und entwickeln basierend auf ihrem Portfolio innovative Lösungen, die die Energiewirtschaft weiter digitalisieren.

## Prozesse beim Mieterwechsel leicht gemacht

Die jüngste Lösung ist Aareon Wechselmanagement. „Kernidee ist es, Energieversorger, Wärmemessdienste und Wohnungsunternehmen bei einem ihrer wesentlichen Prozesse zu unterstützen: dem Mieterwechsel“, sagt Anke Morlath, Bereichsleiterin EVU Competence Center bei Aareon. Zieht ein Mieter aus und ein anderer ein, war bislang aufwendige „Handarbeit“ gefragt: Zählerstände müssen dokumentiert, Abrechnungen geschrieben, Daten bearbeitet und weitergeleitet werden. Allein für die Leerstandsanmeldung beim Energieversorger haben Aareon-Experten 36 Szenarien erarbeitet, die je nach Konstellation auftreten können. Alle sind geprägt durch divergierende Ansprüche an Anmeldeinformationen und -zeitpunkte, basierend auf unterschiedlichsten Datenformaten und vielfältigen Schnittstellen.

„Mit Aareon Wechselmanagement lassen sich die Handicaps ausräumen. Medienbrüche werden vermieden, manuelle Eingriffe minimiert sowie Qualität und Stabilität von Prozessen und Stammdaten auf hohem Niveau festgeschrieben“, so Anke Morlath. Anders gesagt: Mehrfacherfassungen, etwa um Formate bzw. „Sprachen“ der unterschiedlichen Partner anzupassen, sind passé. Infos brauchen nicht mehr per E-Mail oder gar auf Papier verschickt zu werden. Übertragungsfehler werden schlicht ausgeschaltet. Und die Zahl im Nachhinein zu klärender Fälle reduziert sich stark.

Die digitalisierten An- und Abmeldeprozesse sind nicht nur schneller und sicherer – sie sparen auch allen Akteuren Zeit und Geld. Hinzu kommt: Wo Verträge, Verbräuche, Abrechnungs- und Mieterdaten immer transparent sind, können alle vorausschauender agieren.

Jeder Beteiligte – Wohnungswirtschaft, Energieversorger und Messdienstleister benötigt die Kunden- Und Verbrauchsdaten in einem eigenen Format. So geht das. **Per Klick auf das Bild** und das Infovideo startet.

## Ein Datenportal übernimmt die Arbeit

Um einen Mieterwechsel anzustoßen, trägt ihn der Vermieter in sein ERP-System ein. Alles Weitere läuft automatisch. Das Datenportal leitet alle Infos fristgerecht und im passenden Format an die Systeme der Partner. Bei der Wohnungsabnahme kann der Verwalter gleich eine Zwischenablesung miterledigen und mobil ans Portal übergeben. Der Wärmemessdienst erhält dann direkt die aktuellen Zählerstände plus Infos zu Objekt und Mieter. Auch an den Versorger gehen alle für den Wechsel relevanten Daten – samt jeweiligem Tarif. Für SAP® IS-U steht ein Adapter zur Verfügung, der die direkte Verarbeitung sicherstellt. Hierüber werden ergänzend auch angrenzende Prozesse wie Abrechnungen optimiert. Und mit BK01 eConnect der Aareal Bank kann der Versorger den folgenden Rechnungsprozess sogar bis zur Buchung des Zahlungseingangs automatisieren.

## Lösungen für eine smarte Welt

Mehrwert für die Akteure der Immobilienbranche und deren Geschäftspartner zu schaffen, ist für Aareon ein strategisches Anliegen. Das Service-Portal Mareon sowie Aareon Rechnungsservice sind Beispiele für erfolgreiche Cross-Industry-Lösungen von Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Sie alle sind, wie auch Aareon Wechselmanagement, Teil des digitalen Ökosystems Aareon Smart World. Um schnell trotz immer komplexerer Anforderungen Ergebnisse zu erzielen, arbeiten die Entwicklerteams nach den Methoden Scrum und Design Thinking.

Der Datenschutz spielt dabei eine wichtige Rolle. „Die EU-DSGVO haben wir bei der Entwicklung dieser neuen Lösung natürlich konzeptionell berücksichtigt“, sagt Anke Morlath. „Durch sie gelten neue Richtlinien wie Privacy by Design und Privacy by Default.“

## Lösungsportfolio für Energiewirtschaft wird ausgebaut

„Mit Aareon Wechselmanagement haben wir den Aufbau unseres Portfolios für die Energiewirtschaft um einen wichtigen Baustein erweitert und werden dies kontinuierlich ausbauen. „Unser Vorteil: Wir haben die richtigen Partner in unserer Unternehmensgruppe“, betont Anke Morlath. „Die Muttergesellschaft Aareal Bank liefert mit dem BK01-Prozess eine bewährte Lösung für den Zahlungsverkehr, die wir integrieren können. Und unsere Tochtergesellschaft phi-Consulting berät seit Jahren Unternehmen der Energiewirtschaft bei der Optimierung ihrer Geschäftsprozesse und Systemabläufe, mit Schwerpunkt im SAP®-Umfeld. Unser Ziel für 2020 ist, für die verschiedenen Marktrollen eines Energieversorgers ein ausgefeiltes Programm bereitzustellen, das Lösungen für unterschiedlichste Geschäftsprozesse umfasst.“

**Stefanie Meik**